



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 70

L.3.10 KATEŘINKY U LIBERCE

L.3.10 KATEŘINKY U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0101 – EXTERNAL WORK s.r.o.	2
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0102 – Tomáš Honzejek.....	6
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0103 – Lukáš Plechatý.....	10
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0104 – Lukáš Plechatý.....	15
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0105 – Renáta Plechatá	19
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0106 – Lukáš Plechatý.....	22
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0107 – Petr Sochor	26
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0108 – EXTERNAL WORK s.r.o.	30
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0109 – Lukáš Plechatý.....	34

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0101 – EXTERNAL WORK s.r.o.

CJ MML 138131/18

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

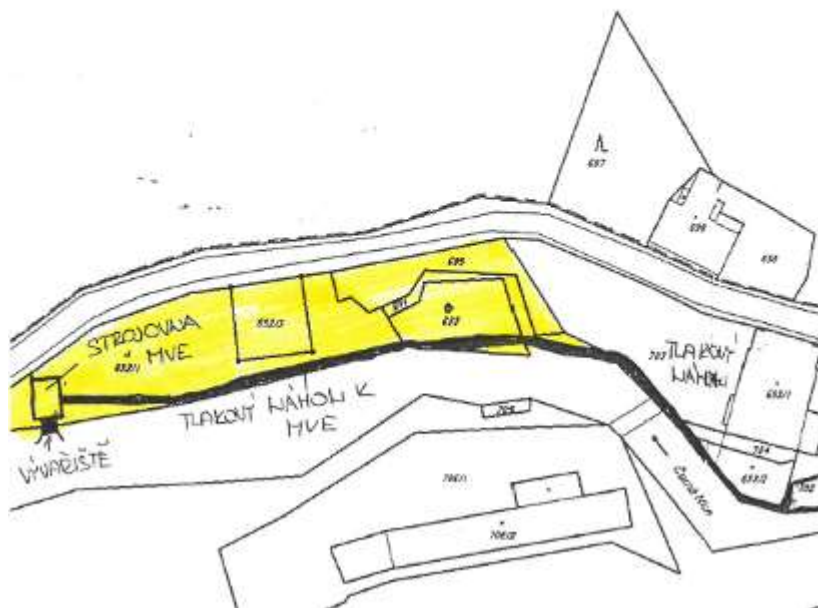
Pozemky parc. č.: 692/1, 692/3, 695, 694, 693

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 3
 PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): nesouhlasím s územním
plánem, jelikož se jedná o pozemky patřící k okolním výrobním
prostorům a to historicky od roku 1901. Žádáme proto o
změnu územního plánu zpět na původní.
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 3
 ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):
Jedná se o opětovné zastavení pozemků dle výpisu z
katastru nemovitosti. Tento pozemek byl vždy zastavěn a
využíván k našim přilehlým nemovitostem. Na pozemku je již delší
dobu rozložena dřevěná přístřešková hala z roku 1919, (str. 2.)

Kterou tyňň není možno postavit. O stavební
povolení a změnu územního plánu žádáme
již od roku 2013.



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 695, 693, 694, 692/3 a 692/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 předmětné pozemky do plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 695, 693, 694, 692/3 a 692/1, které požaduje vymezit jako zastavitelné.

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

V rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vymezeny v plochách veřejných prostranství – zeleně (VZ). Projektant předmětné pozemky v Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil do ploch sídelní zeleně (Z), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant s ohledem na kapitulu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. V rámci tvorby Návrhu územního plánu 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.

Nový návrh pro společné jednání (2016) navíc vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého

charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Vymezení ploch sídelní zeleně a zeleného pásu na předmětných pozemcích v návaznosti na vodní tok s doprovodnou zelení je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016), konkrétně ochrannou hodnot krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcie krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětných pozemků v zeleném pásu je dána jejich nezastavitelnost. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně podél toku Lužické Nisy a navazujícího prvku ÚSES - biokoridoru. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválněitelnými) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

I přes v minulosti vzniklé přerušení zeleného pásu zástavbou podél řeky Černá Nisa je snahou ÚPL tento pás obnovit a zachovat značný potenciál ploch sídelní zeleně rovnoměrně rozmístěných po sektorech a pronikajících přirozeně podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Zakládáním pásů ochranné doprovodné zeleně podél dopravních koridorů a podél vodotečí je řešeno rozšiřování prvků sídelní zeleně.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

V územním plánu z roku 2002 nedošlo k vymezení zastavitelné plochy na předmětných pozemcích. Činnosti zde realizované tedy musely být v souladu s územním plánem z roku 2002 a ÚPL zde zachovával a opětovně potvrdil obdobné funkční využití. Stavba malé vodní elektrárny musela být realizována v mezích činností přípustných v těchto funkčních plochách, a tudíž nedochází ke znehodnocení předmětných pozemků, tj. k vypuštění rozvojové plochy na předmětných pozemcích.

Dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří ÚPL předpoklady pro umístění těchto druhů staveb (malé vodní elektrárny) v plochách sídelní zeleně a není tedy nutné měnit využitelnost předmětných pozemků na jiné využití z důvodu umístění malé vodní elektrárny. Dle kapitoly F.2.4.27 textové části návrhu ÚPL je v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustná technická infrastruktura - liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení, pokud jejich plocha nepřesáhne 100 m², což tento případ splňuje, protože dle katastru nemovitostí má vodní elektrárna

výměru 43 m². Stávající vodní elektrárnu lze tedy případně i rozšířit a není nutné z tohoto důvodu na předmětných pozemcích vymezovat rozvojovou plochu technické infrastruktury.

Plošný rozvoj sektoru severovýchod, do kterého spadají předmětné pozemky, je v zásadě ukončen. Kateřinské údolí je tvořeno především zástavbou opuštěných továren (brownfields) se značným revitalizačním potenciálem, který se ÚPL snaží podporou zelených ploch a vymezením polyfunkčních ploch smíšených městských využít pro vytvoření kvalitního prostoru bez dalšího zatížení čistě výrobními plochami.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0102 – Tomáš Honzejk

CJ MML 146011/18

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 554/3

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s navrženým řešením průchodu krajinou 2.67.P Ladova – Kateřinská – pěší a cyklistická stezka.

ODŮVODNĚNÍ:

Navržená komunikace má řešit zajištění průchodu krajinou. Nerespektuje stávající stav (vyšlapaná pěšina) a případná realizace výrazným způsobem zasáhne do současného charakteru území. Komunikace dále dělí pozemek p.č. 554/3 a znemožňuje využívání tohoto pozemku dle zařazení mezi trvalý travní porost.

Jako lepší řešení se mi jeví posunutí navržené komunikace na všech pozemcích jižním směrem a následné napojení dále.

Pokud Statutární město Liberec bude trvat na navrženém řešení a přistoupí k jeho realizaci, bude muset dle zákona č 184/2006 Sb. Zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě řešit nejen pozemek potřebný k vybudování komunikace, ale i část pozemku realizací znehodnocenou (viz příloha).

Dále připomínám, že Statutární město Liberec obdrželo ode mě nabídku na odkoupení části pozemku, čímž by byl problém vyřešen.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 554/3 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část - stabilizované plochy veřejných prostranství zeleň (VZ), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.VK – návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně, přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část - stabilizované plochy sídelní zeleně, přes střed pozemku prochází VPS 2.67.P - návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes střed pozemku prochází VPS Z2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část - stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes střed pozemku prochází VPS Z2.67.PP - plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 554/3. Namítatel nesouhlasí s navrženým řešením trasy komunikace s označením 2.67.P tak, jak je navržena v Návrhu pro veřejné projednání (2013).

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

Projektant středem předmětného pozemku (směr východ – západ) v Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese jako 2.67.VK. Tato plocha představovala veřejné prostranství, které bylo navrženo z důvodu zlepšení prostupnosti krajiny a k propojení ulice Ladova a Kateřinská pro bezmotorovou dopravu (pěší a cyklistická stezka).

V souladu s požadavkem námítky bylo ve stanovisku CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno plochu 2.67.VK zařadit do ploch smíšených nezastavitelných SN, protože se jedná terénně složitou lokalitu, kde by výstavba komunikace vyvolala značné terénní úpravy a otevřela lokalitu další zástavbě, která by vyžadovala rovněž terénní úpravy a narušení krajinného rázu.

Na základě výše uvedeného stanoviska byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) dán pokyn plochu 2.67.VK zařadit do ploch smíšených nezastavitelných SN a pokyn k prověření návaznosti stezky a místních vztahů.

Po zhodnocení situace v území a konzultaci s projektantem byla předmětná plocha v Návrhu pro společné jednání (2012) ponechána, ale byla vymezena pouze pro bezmotorovou dopravu. Umístění plochy je určeno místní konfigurací terénu, byla zvolena optimální poloha i přes hodnocení vlastnictví pozemku. Posunutím plochy do jiných míst v rámci lokality by v případě realizace stavby vedlo k nadměrným stavebním zásahům a významnému narušení stávajícího krajinného rázu. V této trase je patrná i zvyková pěší cesta.

Plocha 2.67.P je vymezena jako koridor, v rámci kterého bude později případně cesta umístována. Je pod podrobnost územního plánu cestu přesně vymezit a stanovit její přesné parametry. Koridor ale v největší možné míře kopíruje stávající zvykovou pěší cestu při respektování stabilizované plochy bydlení na pozemku parc. č. 584 a napojení cesty do ulice Ladova mimo tento oplocený pozemek.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a

soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Územní plán Liberec tedy v tomto území chrání do budoucna zachování průchodnosti krajiny.

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena dle přílohy č. 7 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušování této zvykové cesty by bylo také v rozporu také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Navrhovaný průběh veřejné komunikace 2.67.P odsouhlasily v rámci společného jednání (2012) všechny příslušné dotčené orgány. S návrhem na nevyhovění námitce uplatněné podatelem ke Konceptu ÚP (2011) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem vyhodnocení věcně shodných námitek, kterým se námitkám nevyhovuje, tj. s ponecháním plochy 2.67.P jako komunikace pro nemotorovou dopravu. Návrh byl CHKO JH odsouhlasen v rámci dohodovacího řízení. Plocha komunikace pro nemotorovou dopravu není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zajišťuje prostupnost krajiny v této části Kateřinek – propojení dvou místních komunikací.

Navrhovaná plocha 2.67.P je vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Plocha pro umístění komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou plochu respektovat.

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

Pěší cesta je v této poloze již zvykovou cestou, která je patrná v historických ortofoto snímcích od roku 1975 a probíhá podél jižní hranice sportovního hřiště (nikoli přes něj). Toto propojení pro bezmotorovou dopravu nelze v území vést jinudy než přes předmětný pozemek. Jedná se o přímé propojení těchto dvou ulic v poloze severně od komunikace Kateřinská, která je dopravně frekventovaná (přístup do Rudolfova a Bedřichova) a není zde chodník pro pěší ani pruh pro cyklisty. V rámci možnosti bezpečného pěšího průchodu územím je zvyková cesta přes předmětný pozemek zakotvena v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba. Vymezení plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch není podmínkou pro budování stavby cyklostezky či nutného zpevnění pěšiny. Průchod územím může zůstat ve stávající podobě, pouze je právně zakotven v územním plánu Liberec vzhledem k tomu, že předmětný pozemek není ve vlastnictví města Liberec. Potvrzením stávající cesty v ÚPL nedochází ke znehodnocení jižní části pozemku, která je vymezena do ploch zeleně sídelní a umožňuje nadále stejné hospodaření jako územní plán z roku 2002 v plochách přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla přes předmětný pozemek vymezena plocha veřejného prostranství (P) a následně byla přes předmětný pozemek v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vedena plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí

ÚP dle metodického pokynu MMR. Jedná se o novou funkční plochu, kde se podle standardu vybraných částí ÚP jedná o plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou a komunikační funkcí – s převážně zpevněným povrchem, např. náměstí, tržiště, významné komunikace, bulváry, nábřeží, korza a promenády s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších. Tyto plochy umožňují dostupnost veřejných prostranství, zajištění dopravní přístupnosti ploch s jiným způsobem využití v jejich okolí a stabilizaci prostorové kostry města

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

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0103 – Lukáš

Plechátý

CJ MML 150019/18

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 461, 468/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s převedením pozemků do ploch sídelní zeleně - Z

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Nesouhlasím s převedením pozemků do ploch sídelní zeleně a požaduji jejich převod (nebo alespoň části pozemků, kde nejsou ochranná pásma lesa) do ploch bydlení. Pozemky navazují na již zastavěné území, jsou vhodné pro zástavbu a jsou dopravně napojené. Historicky podobné osady a samoty vznikaly, jejich přítomnost na území města je v okrajových částech více než běžná.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 461 a 468/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept územního plánu (2011): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zemědělské (K), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část pozemku parc. č. 461 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní cíp pozemku parc. č. 461 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); pozemek parc. č. 468/1 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemky parc. č. 461 a 468/1 jako pozemky, kde by chtěl vždy část každého z nich vymezit do ploch bydlení pro výstavbu rodinných domů.

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

Projektant předmětné pozemky v Konceptu ÚP (2011) zařadil do ploch smíšených nezastavitelných (SN) vyjma jižní části pozemku parc. č. 461, který vymezil do stabilizovaných ploch smíšených obytných pro zázemí stávajícího rodinného domu na pozemku st. p 472.

Během projednávání Konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Kateřinky u Liberce. Dle stanoviska CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Kateřinky u Liberce, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci Konceptu ÚP (2011) spojeny do souvislých ploch pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Kateřinky u Liberce byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B, *„Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele“*, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a v Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) zahrnul do stabilizovaných ploch bydlení pouze jižní cíp pozemku parc. č. 461, který opravdu funkčně souvisí se stávající stavbou rodinného domu na pozemku st. p 472.

Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků. Dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Předmětné pozemky (vyjma jižního cípu pozemku parc. č. 461) nejsou zastavěným stavebním pozemkem ani nebyly vyhodnoceny jako proluka v zástavbě.

Dle § 2 stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Vymezení zastavěného území a návrhových zastavitelných ploch v horní části k.ú. Kateřinky v ÚPL je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedenou v PÚR ČR, kde se požaduje *„zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity“*

území, jeho historie a tradice“, což tato lokalita svým charakterem rozptýlené zástavby bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Toto území je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měla volná krajina chránit, aby nedošlo k porušení struktury zachovalé podhorské zástavby.

Vymezení nových rozvojových ploch v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů (dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny). Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě, proto není přípustná nadměrná expanze zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Vzhledem k přírodní cennosti ploch zde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů.

Předmětné pozemky se nachází ve III. zóně CHKO JH. Na území CHKO JH má být výstavba směřována především do IV. zóny a na území III. zóny CHKO JH nemá být zahušťována rozptýlená zástavba, k čemuž by vymezením rozvojové plochy na předmětných pozemcích došlo.

Předmětné pozemky se nachází v ochranném pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětné pozemky vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

V Konceptu ÚP (2011) projektant předmětné pozemky (vyjma jižního cípu pozemku parc. č. 461) vyznačil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V rámci tvorby Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly zařazeny do 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. Došlo k tomu na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

S návrhem na nevyhovění námitce podané ke Konceptu ÚP (2011) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚPL (2013). CHKO JH souhlasil s návrhem vyhodnocení námitky, kterým se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním předmětných pozemků v ploše zemědělské

s odůvodněním, že leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě, v těsném kontaktu s lesními porosty ve druhé zóně CHKO JH. Záměr by byl v rozporu s následujícími zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině,
- chránit volnou krajinu před urbanizací,
- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky.

Zařazení předmětných pozemků do rozvojové plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu územního pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně vymezení stabilizované plochy bydlení v jižní části pozemku parc. č. 461. Severní část pozemku parc. č. 461 a pozemek parc. č. 468/1 byly v Návrhu ÚP pro společné jednání (2012) a Návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) navrženy do stabilizovaných ploch zemědělských (K).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly části pozemků z plochy zemědělské navrženy do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z), protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň 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 zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Kateřinek, a proto byly vymezeny do ploch sídelní zeleně.

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok a nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0104 – Lukáš

Plechatý

CJ MML 150021/18

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 331/8

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s převedením pozemků do ploch zemědělských – K a ploch sídelní zeleně – Z.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Žádám o převod části pozemků do ploch bydlení (B) nebo rekreace (R) např. pro komunitní zahradu. Pozemky přímo navazují na plochy zastavěné a zastavitelné, dopravní napojení je možné přes sousední pozemky. Dohodu s jejich vlastníkem mohu doložit. Jejich další možné využití jsou plochy občanské vybavenosti sportu (S), které v dané lokalitě chybí a mohou být využity pro netradiční sportovní aktivity (např. lanový park s rozhlednou, centrum workoutových aktivit apod.)

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 331/8 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní část pozemku - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní část pozemku - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní část pozemku - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní část pozemku - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 331/8, kde by chtěl jeho část vymezit jako zastavitelnou plochu bydlení nebo rekreace, případně občanského vybavení – sport.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního

plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Projektant předmětný pozemek v Konceptu ÚP (2011) vymezil do ploch smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek vymezen v plochách zemědělských (K), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití v jižní části předmětného pozemku na plochy sídelní zeleně.

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

Projektant předmětný pozemek v Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil v plochách zemědělských (K). Vymezení rozvojových ploch pro bydlení v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu a není zde přípustná expanze zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím,

drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Další rozšiřování zástavby do volné krajiny je v této lokalitě nežádoucí také s ohledem na § 18 stavebního zákona, kdy má být krajina chráněna jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Pozemek je součástí jednoho z mála ucelených bloků ZPF na území k. ú. Kateřinky u Liberce. Dle § 4 zákona o ochraně ZPF je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Zde by se nejednalo o nezbytný zábor zemědělského půdního fondu, protože v městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V tomto případě by se jednalo o umístování zástavby do druhé řady, což z urbanistického hlediska není žádoucí. Umístování staveb do druhé řady od komunikace generuje budování dlouhých příjezdových cest nebo nových paralelních komunikací. Tím, že předmětný pozemek nenavazuje na komunikaci, nemá tak zajištěnu možnost adekvátního přístupu. Rodinné domy podél komunikace Nad Pianovkou, na jejichž stavební pozemky předmětný pozemek navazuje, mají oplocené zahrady, přes které není přístup na předmětný pozemek možný. Vymezení rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné by v důsledku bylo v rozporu s § 20 ods. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy se pozemek vždy vymezuje tak, aby svými vlastnosti umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou komunikaci, což by v tomto případě nebylo možné. Podatelem nebylo v námitce doloženo, jak má přístup na pozemek zajištěn.

Předmětný pozemek nebyl vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu a to bez rozlišení velikosti či typu bydlení (trvalé či rekreace). Koncept ÚP (2011) ani nenavrhoval specifickou kategorii funkčního využití pro rekreaci. Návrh pro společné jednání (2012) na základě výsledků projednání tuto specifickou kategorii navrhl, ale nevymezil samostatné plochy funkčního využití pro rekreaci mimo rozsáhlé zahrádkářské kolonie. Funkce rekreace je převážně zahrnuta jako součást ploch bydlení všeobecného. Do samostatných ploch rekreace individuální byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). Pozemky využívané pro rekreaci promíšené s pozemky sloužícími pro bydlení,

kteří nespĺnily kritéria stanovená po projednání Konceptu ÚP (2011), včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch bydlení všeobecného. V Kateřinkách se plochy rekreace individuální nevymezují (vyjma kolonie mezi ulicemi Buková a nad Pianovkou), protože je zde rekreace zahrnuta jako součást ploch bydlení všeobecného.

Stejně tak není území vhodné pro vymezení ploch změn (rozvojových) zastavitelných občanského vybavení – sportu. Tyto plochy jsou na území Kateřinek již stabilizované dostatečným množstvím. V Konceptu ÚP (2011) byla v návaznosti na koupaliště v těsné blízkosti této lokality vymezena plocha nezastavitelná - specifická 2.02.NS jako zázemí koupaliště, ke které byly uplatněny negativní stanoviska dotčených orgánů hájících zájmy ochrany přírody a plocha byla vypuštěna z důvodu ochrany kvalitní vzrostlé zeleně a významného krajinného prvku - vodního toku v souladu s ochranou dřevin rostoucích mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d), zákona a negativního zásahu do vodního toku, který je VKP ze zákona a je chráněn dle § 4 odst. 2 zákona. Přes předmětný pozemek také protéká vodní tok a nachází se na něm vzrostlá zeleň. Proto z hlediska kontinuity vymezení rozvojových ploch a respektování principů ochrany veřejných zájmů ze strany dotčených orgánů, nebyl předmětný pozemek do ploch občanského vybavení - sportu vymezen. Plochy zeleně sídelní vymezené na jižní části předmětného pozemku umožňují v rámci podmíněně přípustného využití určité sportovní, rekreační a volnočasové aktivity a rekreační využití krajiny, proto v této části námítky je žadateli částečně vyhověno, i přesto, že nebyla vymezena plocha občanského vybavení – sportu.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0105 – Renáta Plechatá

CJ MML 150015/18

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 467

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Souhlasím s převedením pozemků do ploch bydlení - B

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Souhlasím s převedením pozemku do ploch bydlení. Již v platném ÚP je pozemek veden jako zastavitelný – bydlení venkovské (BV). Jeho převodem na pozemek nezastavitelný by mi vznikla škoda, kterou bych následně vymáhal i soudní cestou.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 467 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch bydlení venkovského.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v grafické příloze označil pozemek parc. č. 467, na kterém souhlasí s vymezenou plochou bydlení.

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

V Konceptu ÚP (2011) a Návrhu pro společné jednání (2012) byl pozemek součástí zastavěného území a stabilizované plochy bydlení (resp. smíšené obytné).

Během společného jednání o návrhu ÚPL (2013) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením předmětného pozemku do plochy bydlení a požadovaly ho zařadit do ploch

zemědělských (K). Dle stanoviska dotčeného orgánu by zařazení předmětného pozemku do ploch bydlení umožnilo umístit stavbu mimo stávající strukturu zástavby v rozporu s ochranou krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, resp. jeho kulturní a historické charakteristiky, kterou je i tradiční dochovaná urbanistická struktura zástavby.

Projektant v Návrhu pro veřejné projednání (2013) tedy na základě výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu předmětný pozemek vymezil do ploch zemědělských (K). Proti tomuto funkčnímu využití byla podána námitka a vznesen požadavek na náhrady za změnu v území v případě jejího nevyhovění.

Protože dotčený orgán (CHKO JH) potvrdil po veřejném projednání (2013) rozhodnutí námitce nevyhovět, v Novém návrhu pro společné jednání (2016) byl předmětný pozemek zařazen opět v nezastavitelných plochách, pouze se změnou funkčního využití na plochy sídelní zeleně. Proti tomuto funkčnímu využití byla podána připomínka v rámci společného jednání o novém návrhu ÚPL (2016). V této připomínce podatel znovu požaduje zařadit předmětný pozemek do ploch bydlení a upozorňuje, že na předmětném pozemku bylo vydáno stavební povolení na stavbu rodinného domu v souladu s územním plánem z roku 2002, protože v územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek vymezen v plochách bydlení venkovského.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl vzhledem k výše uvedenému limitu (územní souhlas a ohlášení stavby z roku 2014) předmětný pozemek s ohledem na riziko uplatnění náhrad za změnu v území navrácen do stabilizované plochy bydlení. Ve věci náhrad za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití předmětného pozemku postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování územních plánů vnášena právní nejistota. Zároveň neexistuje dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chybí ustálená praxe. Proto byly znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v ÚPL toto nebylo respektováno s důrazem, aby z rozvojových zastavitelných ploch byly vypuštěny pouze pozemky nezbytně nutné. U předmětného pozemku bylo vyhodnoceno, že jeho zahrnutí do ploch sídelní zeleně v Novém návrhu pro společné jednání (2016) není nezbytně nutné a proto byl v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) zařazen do stabilizované plochy bydlení.

K tomu funkčnímu využití bylo opět uplatněno v rámci veřejného projednání nového ÚP (2018) negativní stanovisko dotčeného orgánu (CHKO JH), který nesouhlasil se změnou hranice zastavěného území a vymezení stabilizované plochy bydlení na předmětném pozemku. Dle stanoviska dotčeného orgánu předmětný pozemek funkčně nesouvisí s domem č. p. 93 na st p. 465 (jiný vlastník) a zařazení do stabilizované plochy bydlení umožňuje další rozvoj bydlení v této lokalitě v rozporu s jejím charakterem na okraji rozvolněné zástavby v kontaktu s přírodním rázem druhé zóny CHKO JH. Dle Plánu péče o CHKO JH je nežádoucí zahušťování rozptýlené zástavby ve třetí zóně CHKO JH.

V rámci vyhodnocení výsledků veřejného projednání (2018) pořizovat uzavřel s dotčeným orgánem CHKO JH dne 15. 10. 2019 dohodu, že s ohledem na riziko náhrad za změnu v území, která by v tomto případě respektování stanoviska hrozila, se podané námitce vyhoví a předmětný pozemek bude součástí stabilizovaných ploch bydlení. Pro danou plochu byl dle dohody s dotčeným orgánem nastaven koeficient zastavění všemi nadzemními stavbami 5% jako ochrana proti nežádoucímu zahušťování zástavby.

V Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl tedy předmětný pozemek vymezen ve stabilizované ploše bydlení všeobecného s kódem BO.1.5.90.k. Dále byl Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) 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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0106 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150034/18

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 235, 236, 243 a 242

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s převedením pozemků do ploch sídelní zeleně – Z.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Žádám o převod pozemků do ploch bydlení (B) nebo rekreace (R). Pozemky přímo navazují na plochy zastavěné a zastavitelné, jsou dobře dopravně napojeny. Jejich vedení v plochách nezastavitelných považuji s ohledem na výše uvedené jako diskriminační a neodůvodněné.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 235, 236, 243 a 242 k. ú. Kateřinky u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 235, 236 stabilizované plochy smíšené obytné (BS),
pozemky parc. č. 243, 242 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 předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 235, 236, 243 a 242 do ploch sídelní zeleně a požaduje předmětné pozemky zařadit do ploch pro bydlení či rekreaci.

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

V Konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 235, 236 součástí zastavěného území a celistvě stabilizované plochy bydlení smíšeného na základě požadavku zadání územního plánu.

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Kateřinky v Liberci navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podal dotčený orgán (MML ŽP) v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanovisko a požadoval vymezit zastavěné území v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu k vymezení zastavěného území v k. ú. Kateřinky u Liberce byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B *„Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele“*, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a navrhl předmětným pozemkům v Návrhu pro společné jednání (2012) funkční využití plochy sídelní zeleně. Toto funkční využití odpovídá vymezení v územním plánu z roku 2002, kde jsou předmětné pozemky zahrnuty do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky vně intravilánu. Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Předmětné pozemky nejsou zařazeny do současně zastavěného území, protože na nich nestojí stavba ani netvoří souvislý celek se stavebním pozemkem.

Projektant pozemky parc. č. 243, 242 vymezil v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných (SN).

V rámci tvorby Návrhu územního plánu 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.

Předmětné pozemky jsou také poměrně svažité a jejich případná využitelnost pro bydlení a rekreaci je tím významně omezena. Pozemky parc. č. 242 a 243 navíc členité a svým tvarem nevhodné pro podatelem požadované využití. Pozemek parc. č. 243 je navíc situován ve vyvýšené poloze bez návaznosti na komunikaci. Pozemky nemají ani požadovanou výměru pro výstavbu tak, aby byl zachován charakter zástavby na území Kateřinek. Dle místního šetření jsou předmětné pozemky pro

rozvoj bydlení, případně rekreace v této oblasti nevhodné, a proto jsou pozemky společně s okolními pozemky součástí pásu ploch sídelní zeleně, který je vymezen v souladu cíli územního plánování.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Také cílem priority č. 21 PÚR ČR je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny. V tomto území se jedná o ponechání pásu sídelní zeleně, pro který byly využity velmi svažité pozemky porostlé zelení nevhodné k zastavění. Pás zeleně odděluje stabilizované plochy bydlení od ploch smíšených aktivit podél toku Černé Nisy, ve kterých je postupně obnovována drobná výroba. Plochy zeleně sídelní v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku a zajišťují retenci srážkových vod. Z důvodu zachování stávající ochranné funkce zeleně v dané lokalitě není zde vymezení zastavitelných ploch pro bydlení.

Při zpracování Nového návrhu pro společné jednání (2016) byly dále sledovány požadavky zastupitelů ze schválených Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Kromě jiných je zde požadováno v bodě 6. *Prověřit koncepci zeleně písm b. nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem...*

Princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok a nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byly předmětné pozemky v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné

projednání (2021) zařazeny do 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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0107 – Petr Sochor

CJ MML 150716/18

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 504/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Funkční využití - změna na plochy pro stavbu rodinného domu

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Jedná se o parcelu, která je přímo napojená na zástavbu rodinnými domy, má přístup z místní komunikace i možnost napojení na místní inženýrské sítě. V dané lokalitě se jedná o rozvojové území. Tento pozemek je ze dvou stran ohraničen komunikací a z třetí strany je rodinný dům.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 504/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 504/1, který požaduje vymezit do ploch pro bydlení pro výstavbu 1 rodinného domu.

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

obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

Projektant předmětný pozemek v Konceptu ÚP (2011) vymezil do ploch smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek parc. č. 504/1 vymezen v plochách zemědělských (K), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Plochy zemědělské byly v návrhu ÚP sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Zařazení pozemku do zastavitelné plochy pro bydlení bylo prověřeno, nicméně vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a to zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů. Daná lokalita představuje oblast navazující na hranici lesa potažmo na oblast CHKO JH. Okolní zástavba je rozptýlená a dlouhodobě stabilizovaná. Není žádoucí vymezovat další rozvojové plochy, protože se jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Lokalita okrajové části Kateřinek byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. V severní a východní část v návaznosti na CHKO JH je zachována hodnotná typická zástavba. V této oblasti leží předmětný pozemek. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových rozvojových ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy není pozemek pro vymezení nové zastavitelné plochy vhodný.

Také dotčený orgán CHKO JH pro území mimo CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina území navazujícího na CHKO JH je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Správa CHKO JH považuje za nevhodné plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH.

Z výše uvedených důvodů nebyla v této okrajové části Kateřinek vymezena žádná rozvojová plocha. Jedná se o okrajovou část města – cíp zástavby, který je zasazen do již převážně přírodního prostředí

ze tří stran obklopená lesními porosty. Jedná se strmé a pohledově exponované svahy, kde není žádoucí rozšiřovat další zástavu také vzhledem k nekapacitní dopravní infrastruktuře (komunikace jsou zde velmi úzké bez možnosti rozšíření) a chybějící technické infrastruktuře (absence vodovodu, kanalizace a dalších sítí).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo k vymezení plochy pro bydlení předmětném pozemku, protože v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) nebylo území Kateřinek vyhodnoceno jako vhodné pro rozšiřování zástavby. V bodě 1. „Přehodnotit plošný rozvoj města“ byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a prověřit rozvojové plochy, zejména na okrajích města, s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Cílem těchto pokynů bylo redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Respektován má být princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a rozvojové plochy, zejména na okrajích města případně vyřadit ze zastavitelných ploch.

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

Nový návrh 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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Návrh funkčního využití plochy sídelní zeleně na předmětném pozemku je v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území a soulad veřejných a soukromých zájmů. Na předmětném pozemku převládají limity území a veřejný zájem ochrany přírody a krajiny včetně historických hodnot nad zájmem zajištění předpokladů pro výstavbu.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0108 – EXTERNAL WORK s.r.o.

CJ MML 138130/18

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 692/1, 692/3, 695, 694, 693

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s územním plánem, jelikož se jedná o pozemky patřící koloniální výrobním prostorům a to historicky od roku 1901. Žádáme proto o změnu územního plánu zpět na původní.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 3

ODŮVODNĚNÍ:

Jedná se o opětovné zastavení pozemků dle výpisu z katastru nemovitosti. Tento pozemek byl vždy (str.2)

zastaven a využitím knoším přílehlým pozemkům a nemovitostem. Na pozemku je již delší dobu rozložena dřevěná příhradová hala z roku 1919, kterou nyní není možno postavit. O změnu územního plánu a stavební podmínky žádáme již od roku 2013.



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 695, 693, 694, 692/3 a 692/1 k. ú. Kateřinky u Liberce (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) 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 předmětné pozemky do plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel označil pozemky parc. č. 695, 693, 694, 692/3 a 692/1, které požaduje vymezit jako zastavitelné.

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

V rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky vymezeny v plochách veřejných prostranství – zeleně (VZ). Projektant předmětné pozemky v Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil do ploch sídelní zeleně (Z), protože projektant ÚP na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona. Projektant s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně* znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. V rámci tvorby Návrhu územního plánu 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.

Nový návrh pro společné jednání (2016) navíc vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním

prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Vymezení ploch sídelní zeleně a zeleného pásu na předmětných pozemcích v návaznosti na vodní tok s doprovodnou zeleně je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou v Novém návrhu pro společné jednání (2016), konkrétně ochrannou hodnot krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcie krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětných pozemků v zeleném pásu je dána jejich nezastavitelnost. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně podél toku Lužické Nisy a navazujícího prvku ÚSES - biokoridoru. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválněitelnými) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

I přes v minulosti vzniklé přerušování zeleného pásu zástavbou podél řeky Černá Nisa je snahou ÚPL tento pás obnovit a zachovat značný potenciál ploch sídelní zeleně rovnoměrně rozmístěných po sektorech a pronikajících přirozeně podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Zakládáním pásů ochranné doprovodné zeleně podél dopravních koridorů a podél vodotečí je řešeno rozšiřování prvků sídelní zeleně.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

V územním plánu z roku 2002 nedošlo k vymezení zastavitelné plochy na předmětných pozemcích. Činnosti zde realizované tedy musely být v souladu s územním plánem z roku 2002 a ÚPL zde zachovával a opětovně potvrdil obdobné funkční využití. Stavba malé vodní elektrárny musela být realizována v mezích činností přípustných v těchto funkčních plochách, a tudíž nedochází ke znehodnocení předmětných pozemků, tj. k vypuštění rozvojové plochy na předmětných pozemcích.

Dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří ÚPL předpoklady pro umístění těchto druhů staveb (malé vodní elektrárny) v plochách sídelní zeleně a není tedy nutné měnit využitelnost předmětných pozemků na jiné využití z důvodu umístění malé vodní elektrárny. Dle kapitoly F.2.4.27 textové části návrhu ÚPL je v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustná technická infrastruktura - liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení, pokud jejich plocha nepřesáhne 100 m², což tento případ splňuje, protože dle katastru nemovitostí má vodní elektrárna

výměru 43 m². Stávající vodní elektrárnu lze tedy případně i rozšířit a není nutné z tohoto důvodu na předmětných pozemcích vymezovat rozvojovou plochu technické infrastruktury.

Plošný rozvoj sektoru severovýchod, do kterého spadají předmětné pozemky, je v zásadě ukončen. Kateřinské údolí je tvořeno především zástavbou opuštěných továren (brownfields) se značným revitalizačním potenciálem, který se ÚPL snaží podporou zelených ploch a vymezením polyfunkčních ploch smíšených městských využít pro vytvoření kvalitního prostoru bez dalšího zatížení čistě výrobními plochami.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0109 – Lukáš Plechatý

CJ MML 151527/18

Katastrální území: Kateřinky u Liberce

Pozemky parc. č.: 543, 605/1, 606

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: *NEJOUHLASIM SE ZABĚHÁVÁNÍM POZEMKŮ*
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____
 ODŮVODNĚNÍ:
POŽADUJI ZABĚHAT DO PLOCH BYDLENÍ "B" ALTERNATIVNĚ ČÁSTEČNĚ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 543 k. ú. Kateřinky u Liberce (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy 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 ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Pozemkům parc. č. 605/1, 606 k. ú. Kateřinky u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze označil pozemky parc. č. 543, 605/1, 606 jako pozemky, které požaduje zařadit do zastavitelných ploch pro bydlení.

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

Odůvodnění pro pozemek parc. č. 543 (dále jen „předmětný pozemek“):

Projektant pro předmětný pozemek v Konceptu ÚP (2011) navrhl funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Na základě vznesené námítky k Návrhu pro veřejné projednání (2013) a připomínky k Novému návrhu pro společné jednání (2016) projektant prověřil možnost vymezení předmětného pozemku do ploch pro bydlení, nicméně došel k závěru, že vymezení rozvojových ploch v této lokalitě je nepřípustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu a ochrany zvláště chráněných druhů (dle zákona o ochraně přírody a krajiny).

Pozemek zároveň navazuje na PUPFL a plochu přírodní lesní - regionální biocentrum č. 62-RC1268. Předmětný pozemek je celý dotčen ochranným pásmem lesa, které má být dle § 14 zákona o lesích chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů. Ve vzdálenosti 25 -30 m od okraje lesa není z výše uvedených důvodů žádoucí umísťovat stavby. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, kdy je téměř celý v tomto pásmu, nebylo možné umístit v bezpečné poloze stavbu pro bydlení a není tedy ani účelné v ÚP rozvojovou plochu vymezovat.

Obdobné omezení využití je v územním plánu nastaveno pro pozemky navazujících na prvky ÚSES. V kapitole F.3.2.11 „Ochrana přírodních prvků“ závazné části územního plánu prokazovat do vzdálenosti 20 m od hranice biocentra vyloučení potenciálního negativního vlivu nových zásahů na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu biocentra.

Předmětný pozemek se dle územně analytických podkladů pro ORP Liberec nachází ve IV. zóně CHKO JH. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Nadměrná expanze zástavby do volné krajiny není přípustná. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Ochrana krajinného rázu je zakotvena i v § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Již územní plán z roku 2002 stanovil předmětnému pozemku funkční využití „Plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň“, které byly nezastavitelné. Po jednání s Osadním výborem Kateřinky byl od toho poradního orgánu zastupitelstva města Liberec vznesen jednoznačný požadavek na nerozšiřování rozvojových ploch pro bydlení v oblasti městské čtvrti Kateřinky.

S návrhem na nevyhovění námitce uplatněné k Návrhu pro veřejné projednání (2013) souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP. Správa CHKO JH souhlasí s návrhem vyhodnocení námítky, kterou se námitce nevyhovuje, tj. s ponecháním pozemku v nezastavitelné ploše K – zemědělské. Ačkoli pozemek leží ve čtvrté zóně

odstupňované ochrany přírody CHKO JH, je velmi svažité, mimo kontext souvislé zástavby, jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Urbanistická struktura zástavby je zde rozvolněná na okraji sídla na přechodu do plochy přírodních - lesních porostů ve druhé zóně CHKO JH. Zařazení pozemku do zastavitelné plochy by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr je také v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny a zástavba se má koncentrovat do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) nebylo území Kateřinek vyhodnoceno jako vhodné pro rozšiřování zástavby. V bodě 1. „Přehodnotit plošný rozvoj města“ byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a prověřit rozvojové plochy, zejména na okrajích města, s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury. Cílem těchto pokynů bylo redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Respektován má být princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a rozvojové plochy, zejména na okrajích města případně vyřadit ze zastavitelných ploch.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok a nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných.

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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

V této části se námitce nevyhovuje.

Odůvodnění pro pozemky parc. č. 605/1, 606 (dále jen „předmětné pozemky“):

Pozemky parc. č. 605/1, 606 byly v Konceptu ÚP (201) ve všech fázích pořizování územního plánu vymezeny ve stabilizovaných plochách smíšených obytných. V dalších fázích až do opakovaného veřejného projednání byly vymezeny jako součást stabilizovaných ploch bydlení (B). Jedná se o ucelenou stabilizovanou plochu bydlení navazující na páteřní komunikaci v území, ulici Kateřinskou. Pozemky jsou součástí IV. zóny CHKO JH, ale neleží ve zvýšených cenných polohách, proto byl celý tento regulační blok vymezen jako ucelená stabilizovaná plocha bydlení, i když pozemky samostatně nemají vhodný tvar pro umístění stavby hlavní (rodinný dům, stavba pro 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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

V této části se námitce vyhovuje.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože do ploch pro bydlení všeobecného byly vymezeny pozemky parc. č. 605/1, 606, ale pozemek parc. č. 543 byl i přes požadavek podatele vymezen jako součást stabilizovaných ploch zemědělských.