



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 79

L.3.19 RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY



## L.3.19 RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY

### Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0239 – Veselý Karel.....	2
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0240 – Lukáš Plechatý.....	6
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0241 – Jaroslava Jindrová .....	10
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0242 – Jaroslava Jindrová .....	12
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0243 – Martin Jindra.....	15
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0244 – Petr Navara, zast. Mgr. Tomáš Všetečka .....	19
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0245 – Michal Mocek .....	36
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0246 – Ing. Eva Plešková.....	38
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0247 – Stanislav Moravec.....	42
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0248 – Ing. Jiří Huněk.....	50
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0249 – Jaroslav Novotný.....	57
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0250 – Ing. Michala Moravcová.....	65
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0251 – Linets Andrii, Syomchyna Ganna ....	72
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0252 – Ing. David Prečan .....	79
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0253 – Vít Luboš .....	83
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0254 – Lukáš Plechatý.....	86
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0255 – Lukáš Plechatý.....	91
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0256 – Lukáš Plechatý.....	95
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0257 – Lukáš Plechatý, Nedvídek Vladislav Mgr., Škoda Jan Ing. ....	98
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0258 – Lukáš Plechatý.....	101
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0259 – Radek Chlum .....	105
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0260 – Jiří Trojan.....	110
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0261 – Družstvo VSD Plus .....	115

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0239 – Veselý Karel

CJ MML 132283/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 387/25

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

V roce 2013 jsme společně s manželkou na odboru územního plánování obdrželi informaci, že náš pozemek 387/25, k.ú. Radčice je zřízen v návrhu nového územního plánu jako bydlení s tím, že ve přípomínkové řízení k tomuto návrhu ~~prošlo~~, a že se v podstatě pouze „čeká“ na vydání nového územního plánu.

V roce 2018 jsme se více méně náhodou dozvěděli, že návrh na změnu byl stážen, s odůvodněním „POLITICKÉ ROZHODNUTÍ“

Jako dotčená osoba tímto podávám námítku proti stažení návrhu změny p.č. 387/25, k.ú. Radčice.

Odůvodnění:

K navržené změně na uvedeném pozemku proběho kompletní řízení s tím ukončené přípomínkové řízení - bez námitek proti změně. Rozhodnutí o vyjmutí této změny z 2016 je v rozporu se zásadou „PŘED-

VÍDATELNOSTI ROZHODNUTÍ VEŘEJNÉHO  
PROCI“. Tím byl narušen můj oprávněný zájem, resp. náš oprávněný zájem jako majitele pozemku.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 387/25 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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 předmětný pozemek do ploch zahrádek a chatových osad – zahrádky bez staveb.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v námitce označil pozemek parc. č. 387/25, který by chtěl vymezit do ploch plochy bydlení v souladu s předchozími fázemi projednání ÚPL.

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 navrhl předmětný pozemek v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených obytných a v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) do návrhových ploch bydlení.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci ÚPL změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení Nového návrhu pro společné jednání (2016). V rámci tvorby Nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého rozvoje a u předmětného pozemku došlo ke změně na plochy sídelní zeleně. K této změně došlo s ohledem na Pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán v bodě 6. dán pokyn prověřit koncepci zeleně. Prověření mimo jiné spočívalo v prověření funkčnosti a prostupnosti zelených pásů a i možnosti jejich doplnění; nevymezování nových zastavitelných ploch v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem. V případě vymezení zastavitelné plochy zasahující do zeleného pásu navrhnout kompenzační opatření zajišťující funkčnost zeleně; dále doplnit výkres zeleně, který bude znázorňovat koncepci krajiny, zejména zelené pásy doplněné o koridory pro zajištění jejich spojitosti, průchodnosti územím a možnosti jejich zkvalitnění, směry propojení zelených pásů a nově definovaných příměstských rekreačních zón.

Nový návrh pro společné jednání (2016) 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.

Předmětný pozemek je součástí tohoto zeleného pásu, protože v této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze. Území je z části zastavěno a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně. Vymezením předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkresu koncepce 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.

Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválně) 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.

Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je dána jeho nezastavitelnost. Jedná se o nezastavěnou plochu, která spojuje krajinou zeleň severně a jižně od ulice Nad Koupalištěm. Tuto zeleň je třeba zachovat a chránit a to dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Dalšími důvody pro nezahrnutí předmětného pozemku je to, že předmětný pozemek má vzhledem k okolním pozemkům pro stavbu rodinného domu malou výměru. Výměry pozemků u rodinných domů v této lokalitě jsou průměrně 2 000 m<sup>2</sup>. Předmětný pozemek má výměru pouze 372 m<sup>2</sup>.

Dále byla lokalita 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. 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. Lokalita byla označena jako území vysoké krajinářské hodnoty. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Do tohoto území však nebyl předmětný pozemek zahrnut, proto tedy není pro vymezení nové zastavitelné plochy vhodný.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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 Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

K části odůvodnění námitky o vymezení plochy bydlení v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013):

Územní plán se stává platným a závazným až po vydání v příslušném orgánu tedy v Zastupitelstvu města Liberec. Nelze se odvolávat na projednání dílčí části tohoto dokumentu. Pořízení územně plánovací dokumentace je složitý proces, do kterého vstupuje mnoho aktérů s cílem ovlivnit jeho výslednou podobu. V průběhu pořízení se územní plán tedy neustále vyvíjí a mění. Nelze podle něj rozhodovat a považovat jej za platný až do doby jeho schválení ve výsledné podobě zastupitelstvem města Liberec.

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



## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0240 – Lukáš Plechatý

CJ MML 151965/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 562 část

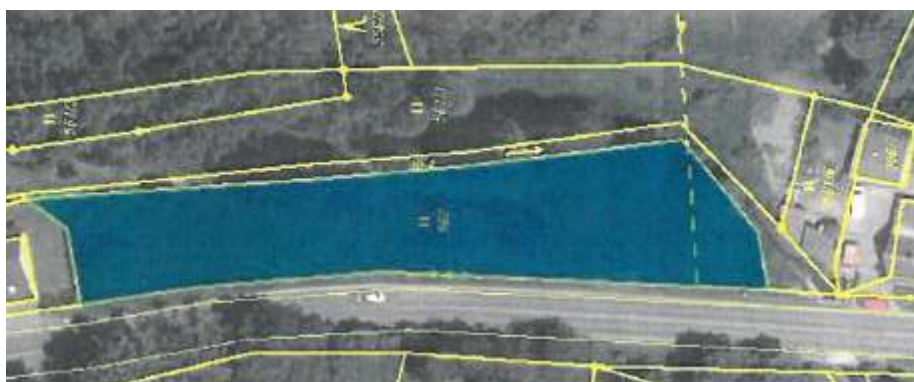
Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje**

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA: Změna plochy z nezastavitelných na plochy bydlení (viz.nákres).

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

ODŮVODNĚNÍ: uvažovaná parcela navazuje na stávající zástavbu.



### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 562 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 562, které by chtěl vymezit pro využití na bydlení. Podatel uvádí, že požaduje takto vymezit pouze část předmětného pozemku dle přiloženého nákresu, ale na nákresu je předmětný pozemek označen celý.



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 předmětný pozemek vymezil v Konceptu ÚP (2011) v plochách smíšených nezastavitelných. V rámci tvorby Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, kdy byl zařazen do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Došlo k tomu na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 2/2012 ze dne 19. 1. 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 územního plánu pro společné jednání (2012) a 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.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo ke změně funkčního využití této plochy na plochu sídelní zeleně na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona. Projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu 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 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 omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech 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.

Dalším důvodem pro vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně byla skutečnost, že leží ve vyhlášeném záplavovém území Radčického potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat

zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat plochy pro bydlení, sport a rekreaci v záplavových územích je v tomto případě rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR, protože se nejedná o zvláště odůvodněný případ ani o veřejný zájem. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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 dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Naopak vymezení plochy zeleně sídelní vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR ČR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

V rámci pořizování územního plánu Liberec jsou respektovány koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzaté ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Ty na předmětném pozemku vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P45 Radčický potok. V tomto koridoru se měly vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. Koridory byly územním plánem Liberec upřesněny tak, že na tocích se stanoveným záplavovým územím se vymezily shodně s tímto záplavovým územím.

Koridory zahrnují i ucelené plochy částečně zasahující nebo bezprostředně navazující na výše uvedené vymezení, které jsou vzhledem k svému charakteru určeny ke změně využití, již může být využito k realizaci protipovodňových opatření. Předmětný pozemek se nachází celé v záplavovém území Radčického potoka a jedná se o zelení zarostlou nivu tohoto vodního toku, proto byly zahrnuty do koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vymezených v ÚPL dle výše uvedených pravidel.

Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1 a územním plánem Liberec upřesněným umístěním na jednotlivých tocích v rámci města. V rámci snižování ohrožení území povodněmi realizovat adekvátní protipovodňová opatření - zvyšovat retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby a zkapacitnit a revitalizovat části koryt potoků Janovodolského, Františkovského, Radčického, Lučního a Ostašovského zakreslených dle ÚAP ve Výkresu koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (4b), prověřit z tohoto hlediska i Kunratický, Doubský, Plátenický a Slunný potok. Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umísťovat rozvojové plochy. Na základě těchto cílů byl v ÚPL ve výkresu č. 5 (Výkres veřejně prospěšných staveb) navržen koridor VK-11.1.PO za účelem zkapacitnění koryta a realizace protipovodňových opatření.

Předmětný pozemek je také součástí údolní nivy Radčického potoka, která je též významným krajinným prvkem ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Tyto významné krajinné prvky jsou vymezeny pro zajištění ochrany zachovaných přírodních a přírodě blízkých společenstev a pro zajištění kulturního citění uživatelů území. Způsoby a intenzita jejich využívání budou cíleny na zachování jejich přírodního

a přírodě blízkého charakteru, v případě údolních niv i pro zabránění sukcesních jevů. Nivu Radčického potoka ÚPL jako přírodní hodnotu území chrání a zásahy do ní minimalizuje na příčný přechod místní obslužné komunikace nejkratším možným směrem. Předmětný pozemek jsou součástí této nivy, protože se nachází v přímé návaznosti na vodní tok a jedná se terénně o údolní nivu, podmáčené plochy zarostlé břehovými porosty a vlhkomilnými společenstvy.

Dále je pak téměř celý předmětný pozemky dotčeny ochranným pásmem 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 existenci lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Část předmětného pozemku je dotčena, proto na něm není vhodné vymezovat rozvojovou plochu bydlení a umožnit tak umístění staveb, protože by tím vzniklo riziko ohrožení osob a riziko škody na majetku. Předmětný pozemek společně se sousedními pozemky tvoří úzký pás mezi lesním porostem a vodotečí. Jedná se o hodnotný ekoton, který je třeba z pohledu ochrany krajiny, přírody a myslivosti třeba zachovat.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů vyhodnocen jako vhodný pro rozvoj bydlení.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, 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\_0241 – Jaroslava Jindrová

**CJ MML 145045/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 212/26

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

NÁMITKA: NESOUHLASÍM S NÁVRHEM Ú.P. TENTO POZEMEK V MÉM OSOBNÍM VLASTNICTVÍ, NABYTÝ V RÁMCI RESTITUCÍ, BYCH CHTĚLA VYUŽÍVAT JAKO REKREAČNÍ ZELENĚ - ZAHRADKY

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

ODŮVODNĚNÍ: POZEMEK VZHLEDEM K UHISTĚNÍ A ROZMĚRU NELZE VYUŽÍVAT JAKO ZEMĚDĚLSKOU PŮDU

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 212/26 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (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 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 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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel označil pozemek parc. č. 212/26, u kterého nesouhlasí s vymezením do ploch sídelní zeleně a požaduje jeho zařazení do funkce rekreace – zahrádka.

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 navrhnul v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných. V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek navržen do stabilizovaných ploch bydlení, protože přímo navazuje na současně zastavěné území s návazností na místní komunikaci.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, ale v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek zařazen do ploch sídelní zeleně. Předmětný pozemek byl sice v předešlých fázích zahrnut do zastavěného území a stabilizované plochy bydlení, ale přitom vlastnicky ani funkčně s okolními pozemky v ploše bydlení nijak nespojuje. Proto dal pořizovatel na základě vyhodnocování námitek pokyn projektantovi k prověření vymezení stabilizované plochy bydlení pro umístění stavby hlavní na předmětném pozemku z důvodu jeho nevhodného tvaru a velikosti neodpovídající pozemkům v tomto území. Projektant předmětný pozemek prověřil a vzhledem k tomu, že by nebylo možné na něm umístit stavbu, kterou požadoval podatel v námitce (připomínce) – rodinný dům nebo chatu – nemá smysl předmětný pozemek vymezovat do plochy bydlení. Předmětný pozemek má výměru pouze 491 m<sup>2</sup> a jedná se o velmi úzký pozemek, v nejširším místě má šířku 6,5 m, což je pro umístění jakékoliv stavby při dodržení odstupových vzdáleností naprosto nevhodné a pravděpodobně i nemožné. V kontextu s okolními pozemky, které jsou také v plochách sídelní zeleně, je jeho využití pro extenzivní hospodaření daleko reálnější než pro výstavbu rodinného domu či chaty.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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.

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

V dokumentaci pro vydání 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.**

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0242 –

Jaroslava Jindrová

CJ MML 145047/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 228/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA: NESOLHLASÍM S NÁVRHEM Ú.P. TENTO POZEMEK  
 V MĚM OSOBNÍM VLASTNICTVÍ BYCH CHTELA VYUŽÍVAT JAKO REKREAČNÍ  
 ZELEŇ - ZAHŘÁDKY. POZEMEK JSEM ZÍSKALA JAKO NÁHRADNÍ - RESTITUCE  
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_  
 ODŮVODNĚNÍ:  
 POZEMEK VZHLEDEM K UMÍSTĚNÍ, TVARU A PŘÍSTUPU  
 NENÍ MOŽNO NIŽAK JINAK VYUŽÍVAT.

## Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 228/1 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

## Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje pozemek parc. č. 228/1 vymezit do zastavitelných ploch rekreace – zahrádky.

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 předmětný pozemek navrhnul v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných. V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant 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 společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše 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 na předmětném pozemku a byl z ploch zemědělských (K) na vržen do ploch sídelní zeleně (Z), protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), projektant 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 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 omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

Nový návrh pro společné jednání (2016) již neodlišoval plochy pro bydlení a individuální rodinnou rekreaci. V předchozích fázích zpracování ÚPL byly plochy rekreace součástí ploch bydlení, kde podstatná část zůstala zachována i po oddělení této specifické kategorie. 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). Plochy rodinné rekreace promíšené s plochami pro bydlení, které nesplnily kritéria stanovená při projednání Konceptu ÚP (2011) včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch bydlení. V Radčicích se rozvojové plochy rekreace nevymezují, protože se zde nerozšiřují výše zmiňované zahrádkářské osady a rekreace je zde součástí



ploch bydlení. Požadavek na vymezení plochy pro rekreaci – zahrádky je tedy shodný jako požadavek na vymezení plochy pro bydlení. Pozemek svým tvarem ani polohou není také vhodný pro vznik nové zahrádkářské kolonie, které se navíc v tomto hodnotném území v ÚPL nerozvíjí. Na území k.ú. Radčice u Krásné Studánky je v ÚPL vymezena pouze stabilizovaná plocha zahrádkářské kolonie podél ulice V Tůni, která ale není dále rozšiřována.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské 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. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. V krajinářském hodnocení bylo vyhodnoceno, že je v tomto území možno doplnit zástavbu pouze uvnitř stávající struktury, ne vně v rámci zemědělské krajiny. Z tohoto důvodu není vhodné vymezit do ploch bydlení předmětný pozemek, který již vystupuje do volné krajiny a uceleného bloku zemědělské půdy. Pozemek by měl sice dostatečnou výměru pro výstavbu (1 692 m<sup>2</sup>), ale jeho tvar je naprosto nevhodný. Jedná se o velmi úzký pruh – cca 10 m - zužující se do trojúhelníku navazující na zemědělsky obhospodařované pozemky. V případě jeho vymezení do rozvojových ploch pro bydlení/rekreaci by docházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny. Stavby by se umísťovaly vně současně zastaveného území v rozporu s výše zmíněným krajinářským hodnocením. V kontextu s navazujícími pozemky, které jsou také v plochách zemědělských, je využití předmětného pozemku pro extenzivní hospodaření daleko vhodnější než pro výstavbu.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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 Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) 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.

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

V dokumentaci pro vydání 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 námitky nevyhovuje.**

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0243 – Martin

Jindra

CJ MML 145044/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 168/24, 168/26

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

NÁMITKA:

NEJEDNOHLEDNĚM SNAŽENÍM ÚP. LIBEREC

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

ODŮVODNĚNÍ:

POZEMKY JSOU KELE R.D. MÝCH RODIČŮ ACHTĚL RYCH  
 ROTE POSTAVIT MENŠÍ R.D. A PŮLI PADNĚ VYUŽÍVAT  
 JAKO REKREACI ZELENĚ ZAHRNĚNÍ

## Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 168/24, 168/26 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 168/24 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 168/26 do ploch bydlení venkovského.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel označil pozemky parc. č. 168/24, 168/26, na kterých by chtěl vymezit plochu pro bydlení – výstavbu rodinného domu, případně pro rekreaci – zahrádky.

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“. Po vyhodnocení požadavku namitatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

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 v Konceptu ÚP (2011) pozemek parc. č. 168/26 zařadil do stabilizovaných ploch bydlení smíšeného a pozemek parc. č. 168/24 navrhnul do návrhové plochy smíšené obytné 11.77.BS1. K této ploše obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

Dle stanoviska MŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.77.BS1: „Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.“

Dle stanoviska MML – ŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.77.BS1: „orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tuto lokalitu z návrhu ÚP vypustit.“

Dle stanoviska KULK byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.77.BS1: „Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12. Jde o krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12 a ochrany zvláště chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb. § 50 proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“

Na základě výše citovaných stanovisek byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole D. „Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“ dán pokyn „Zpracovat dohodnuté řešení, které je uvedeno v tabulce č. 2 „tabulka dohod s dotčenými orgány“. Tabulka č. 2 je nedílnou součástí pokynů“. V této tabulce bylo dohodnuto, že bude plocha 11.77.BS1 vypuštěna. Pokyn byl schválen. Projektant proto v Návrhu pro společné jednání (2012) plochu 11.77.BS1 vypustil a pozemek parc. č. 168/24 zařadil do stabilizovaných ploch zemědělských.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské 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. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla tato část Radčic vyhodnocena jako území vysoké krajinářské hodnoty, kde se mají případně nové doplňovat pouze uvnitř stávající struktury, ne vně v rámci zemědělské krajiny, což pozemek parc. č. 168/24 nesplňuje a nachází se mimo takto vymezené území.

Úkolem územního plánování je pak dle §19 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, mimo jiné dle zákona na ochranu ZPF. Pozemek parc. č. 168/24 leží na kvalitních půdách II. třídy ochrany. Změna pozemků na rozvojovou plochu bydlení by byla v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, protože se nejedná o nezbytný zábor kvalitních půd ve veřejném zájmu. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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 na II. třídě ochrany ZPF neodůvodnitelné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití na pozemku parc. č. 168/24 na plochu sídelní zeleně. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant ÚP přepracoval koncepci ÚPL 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 pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL 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.

Vymezení nové rozvojové plochy bydlení na pozemku parc. č. 168/24 by bylo v rozporu se závaznými stanovisky dotčených orgánů. Pozemek parc. č. 168/26 byl vymezen ve stabilizovaných plochách bydlení s ohledem na vymezení v územním plánu z roku 2002 v ploše bydlení venkovského a vzhledem k tomu, že je pod společným oplocením se stavbou na st. p. 141 a souvisejícími pozemky.

Nový návrh pro společné jednání (2016) již neodlišoval plochy pro bydlení a individuální rodinnou rekreaci. V předchozích fázích zpracování ÚPL byly plochy rekreace součástí ploch bydlení, kde podstatná část zůstala zachována i po oddělení této specifické kategorie. Do samostatných ploch rekreace 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). Plochy rodinné rekreace promíšené s plochami pro bydlení, které nesplnily kritéria stanovená při projednání Konceptu ÚP (2011) včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch bydlení. V Radčicích se rozvojové plochy rekreace nevymezují, protože se zde nerozšiřují výše zmiňované zahrádkářské osady a rekreace je zde součástí ploch bydlení. Požadavek na vymezení plochy pro rekreaci – zahrádky je tedy odůvodněn v rámci nesouhlasu s požadavkem na plochu bydlení.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, 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.**

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0244 – Petr Navara, zast. Mgr. Tomáš Všetečka

CJ MML 147529/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 436/4

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

Ing. Petr Navara je mimo jiné vylučným vlastníkem pozemku p.č. 436/4, trvalý travní porost, o výměře 1500m<sup>2</sup> v obci Liberec, kat. úz. Radčice u Krásné Studánky. Jelikož je stávajícím platným a účinným územním plánem města Liberec stanoven způsob využití pozemku jako plocha bydlení čistého, zahájil vlastník pozemku kroky k realizaci jeho využití, a to konkrétně pro umístění rodinného domu. Vzhledem ke skutečnosti, že využití plochy bylo podmíněno vydáním řádné územní studie pro využití lokality, která však nebyla vydána, nebyl vlastník doposud schopen využít plochu zamýšleným způsobem, a to přesto, že již vynaložil finanční prostředky za účelem opatření projektové dokumentace a vedení řízení o umístění záměru. Snahy vlastníka o využití pozemku dokládá rovněž skutečnost, že ve věci bylo vedeno řízení před Magistrátem města Liberec ve věci SURR/7130/116570/12-Ře.

V uvedené záležitosti byla rovněž projednávána územní studie Radčice – U Lípy, která – ačkoliv v územním plánu nebyl pozemek vlastníka zatížen žádnou pozemní komunikací - navrhovala takřka středem pozemku umístění tzv. „chodníku“. Jelikož takto byl pozemek vlastníka nepochopitelně znehodnocen, vyjádřil tento svou námitkou nesouhlas. V uvedeném však vlastník uvádí, že pokud by byl chodník umístěn na hranici s pozemkem p.č. 431/1, a to tak, aby se na jeho existenci podíleli oba vlastníci pozemků, byla by tato varianta pro něj přijatelná.

Naprostým překvapením byl pro vlastníka současný návrh územního plánu města Liberec, který navrhuje na jeho pozemku p.č. 436/4 v prostoru při hranici s pozemkem p.č. 431/1, v kat. úz. Radčice u Krásné Studánky umístění Plochy dopravní infrastruktury Silniční (M), konkrétně pak 11.88.M, která má být v budoucnu pátevní obsluhou stávajících i rozvojových ploch.

Vlastník tímto namítá že:

Návrh územního plánu Liberec v rozsahu plochy pozemku p.č. 436/4, trvalý travní porost, v obci Liberec, kat. úz. Radčice u Krásné Studánky, na němž je nově vymezena Plocha dopravní infrastruktury Silniční (M), konkrétně pak 11.88.M

- v rozporu s principem proporcionality a

- v rozporu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu, zejména pak ustanovením § 18,

zasahuje do jeho vlastnického práva k pozemku p.č. 436/4, trvalý travní porost, v obci Liberec, kat. úz. Radčice u Krásné Studánky.

Vlastník s ohledem na uvedené žádá, aby byla dopravní situace v oblasti řešena jiným způsobem, než je navrhován v územním plánu, a to tak, aby Plocha dopravní infrastruktury Silniční (M), konkrétně pak 11.88.M nebyla vymezena na jeho pozemku.

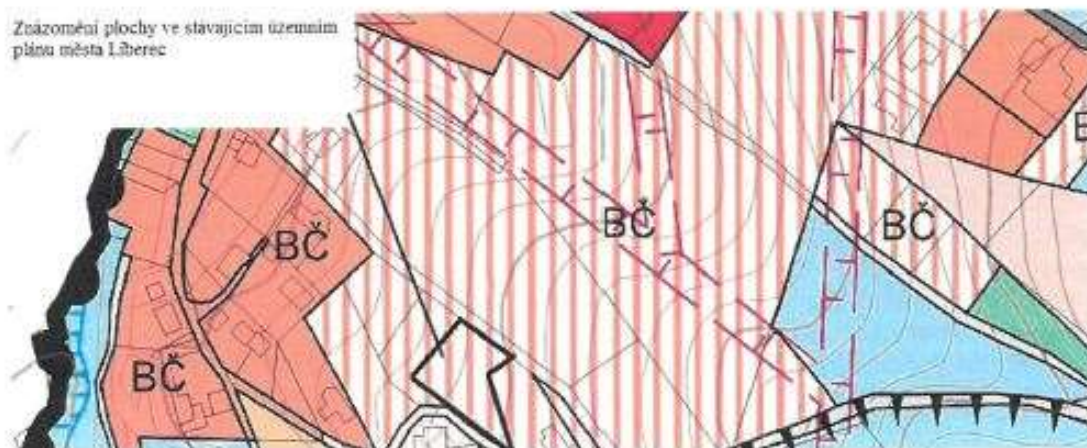


## Příloha č. 2 - Odůvodnění námitek

### I. Tvrzení o existenci subjektivních práv vlastníka pozemku – pana Ing. Petra Navary, a jejich dotčenosti formou regulace stanovenou návrhem územního plánu Liberec.

Pan Ing. Petr Navara (dále jen „oprávněný vlastník“) je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 436/4, trvalý travní porost, o výměře 1500m<sup>2</sup> v obci Liberec, kat. úz. Radčice u Krásné Studánky. Jelikož je stávajícím platným a účinným územním plánem města Liberec stanoven způsob využití pozemku jako plocha bydlení čistého, zahájil oprávněný vlastník pozemku kroky k realizaci jeho využití, a to konkrétně pro umístění rodinného domu. Vzhledem ke skutečnosti, že využití plochy bylo podmíněno vydáním řádné územní studie pro využití lokality, která však nebyla vydána, nebyl oprávněný vlastník doposud schopen využít plochu zamýšleným způsobem, a to přesto, že již vynaložil finanční prostředky za účelem opatření projektové dokumentace a vedení příslušných správních řízení. Snahy oprávněného vlastníka o využití pozemku dokládá mimo jiné také skutečnost, že ve věci bylo vedeno řízení před Magistrátem města Liberec ve věci SURR/7130/116570/12-Ře.

Rovněž oprávněný vlastník upozorňuje, že stávající územní plán města Liberec na jeho pozemku nenavrhuje umístění žádné dopravní infrastruktury.



Důkazy: Územní plán Liberec

#### A) Dotčená subjektivní práva oprávněného vlastníka.

Půda (pozemky) jsou ekonomicky vzácným, typicky soukromým statkem, který je současně jedním ze základních výrobních faktorů. Významnou vlastností půdy jako ekonomického statku je, že vzniká mimo ekonomiku a slouží současně pro vznik dalších ekonomických statků. Z uvedeného vyplývá, že regulace uvedená Návrhem územního plánu Liberec je způsobitelná zasáhnout do vlastnického práva oprávněného vlastníka.

#### a. Omezení práva pozemky užívat

V důsledku stanovení způsobu využití části pozemku p.č. 436/4, trvalý travní porost, v obci Liberec, kat. úz. Radčice u Krásné Studánky jako plochy dopravní infrastruktury Silniční (M), konkrétně pak 11.88.M, která má být v budoucnu páteří obsluhou



stávajících i rozvojových ploch, nebude moci oprávněný vlastník svoji nemovitost dále využít pro svůj záměr umístění rodinného domu, čímž mu bude dále fakticky znemožněno užívat svůj pozemek zamýšleným způsobem.

K uvedenému oprávněný vlastník dále odkazuje na rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR, která uvádí (viz např. rozhodnutí NS ČR č.j. 26 Odo 1503/2005 ze dne 29. 5. 2007) že možnost realizovat na pozemku určitý typ staveb je **vlastností věci**. Jelikož by oprávněný vlastník svůj pozemek v důsledku regulace uvedené v Návrhu územního plánu města Liberec nemohl užívat zamýšleným způsobem, **buď tímto zasaženo jeho vlastnické právo**.

Právo uvedené pozemky užívat je pak jedním z dílčích vlastnických oprávnění, mezi něž náleží zejména právo držby, právo věc užívat a požívat a právo zužití a zničení.<sup>1</sup> Jak deklaruje rovněž judikatura Nejvyššího správního soudu ČR (viz. rozhodnutí ve věci sp. zn. 2 Ao 1/2008, 4 Ao 2/2008) **náleží k této triádě rovněž věc zhodnocovat**.

Rovněž Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 17. 3. 2009 ve věci sp. zn. IV. ÚS 2239/07 vzal v úvahu, že *územní plán významně omezuje možnost vlastníků dotčených pozemků rozhodnout o způsobu užívání věci např. vymezením zastavitelné či nezastavitelné plochy či jiným závazným určením způsobu využití území...*

Právní teorie Rakouska, jejíž závěry jsou dle názoru oprávněného vlastníka rovněž aplikovatelné pro české právní prostředí, dále dovodila, že **byť územní plány zpravidla zasahují do práva na nedotknutelnost vlastnictví, nelze je považovat za vyvlastnění, avšak mohou vést v některých případech k velmi intenzivnímu omezení vlastnického práva** (viz. Hauer, Anreas, Nussbaumer, Markus. Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. ProLibris.at. 2006. s. 12.)

Uvedené dovodil ve své judikatuře rovněž Nejvyšší správní soud ČR, který uvedl: **Územní plán tím, že určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití ploch a stanoví podmínky prostorového uspořádání apod. v zásadě omezuje vlastníka nemovitostí v takto určených plochách v jeho právu užívat nemovitost jiným než takto stanoveným způsobem.** (viz. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 185).

Dále oprávněný vlastník ve věci odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR ve věci sp. zn. 2 Ao 2/2008, *dle něhož je nemožnost stavět významným zásahem do vlastnického práva majitele pozemku*. Dle závěru Nejvyššího správního soudu ČR ve věci sp. zn. 8 Ao 1/2011 *samotná změna územního plánu nevede ke zbavení vlastnického práva, což ovšem neznamená, že by nedocházelo k zásahu do výkonu vlastnických práv. Takovým zásahem je třeba rozumět např. i vznik dosud neexistujících limitů užívání majetku. Zřejmým ekonomickým odrazem této skutečnosti je typicky rozdílná cena jinak srovnatelných pozemků, které jsou územně plánovací dokumentací vedené jako zastavitelné, a pozemků nezastavitelných*.

Rozšířený senát Nejvyššího soudu ČR vyslovil dále již v roce 2009 ve vztahu k odškodnění vlastníků pozemků, kterým bylo zasaženo do jejich vlastnického práva, že *„pokud však*

<sup>1</sup> ELIAŠ, Karel. Občanský zákoník: velký akademický komentář : úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008. Praha: Linde, 2008, 1 sv. Zákony - komentáře. ISBN 978-80-7201-687-7.

omezení daná územním plánem (jeho změnou) zasáhnou – samozřejmě opět jen za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky tohoto zásahu budou splněny – vlastníka ve větší než spravedlivé míře, je na místě uvažovat o mechanismu poskytnutí náhrady za takové omezení.“ Dále pak k výkladu ustanovení § 102 stavebního zákona uvedl: „Výše uvedené skutkové podstaty náhrad (rozuměj uvedené tři případy, kdy ustanovení § 102 přiznává dotčeným vlastníkům náhradu) nepokrývají celou škálu možných případů, kdy zásah (též v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu) do vlastnického práva má takovou intenzitu, že je nezbytné jej kompenzovat náhradou. Vzniká tak otázka, jak takovouto mezeru v právní úpravě řešit. Že se o mezeru v právní úpravě jedná, je zjevné – z čl. 11 LZPS, zejména z jeho odstavce 4, vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu „de minimis“ musí být kompenzován…… Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než - má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „jednoduchého“ práva – dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 LZPS za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně.“ (viz. Usnesení Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. 7. 2009, č. j. I Ao 1/2009-121).

## II. Tvzení o rozporu Návrhu územního plánu Liberec se zákonem.

### A) Obecně ke stavu území

Současný územní plán města Liberec vymezuje plochu pozemku oprávněného vlastníka, tedy pozemek p.č. 436/4, jako plochu bydlení čistého. Stávající územní plán nevymezuje v uvedené ploše žádnou dopravní infrastrukturu. Je však pravdou, že využití plochy je podmíněno vydáním regulačního plánu či územní studie.

V minulých letech byla v uvedené věci projednávána územní studie Radčice – U Lípy, která navrhovala takřka středem pozemku umístění tzv. „chodníku“. Jelikož takto byl pozemek oprávněného vlastníka nepochopitelně znehodnocen, vyjádřil tento svou námitkou nesouhlas. V uvedeném však oprávněný vlastník uvádí, že pokud by byl chodník umístěn na hranici s pozemkem p.č. 431/1, a to tak, aby se na jeho existenci podíleli oba vlastníci pozemků, byla by tato varianta pro něj přijatelná.





Naprostým překvapením byl pro oprávněného vlastníka současný návrh územního plánu města Liberec, který navrhuje na jeho pozemku p.č. 436/4 v prostoru při hranici s pozemkem p.č. 431/1, v kat. úz. Radčice u Krásné Studánky umístění Plochy dopravní infrastruktury Silniční (M), konkrétně pak 11.88.M, která má být v budoucnu páteří obsluhou stávajících i rozvojových ploch, a to dokonce jako tzv. Veřejně prospěšnou stavbu.



Takový způsob využití dle názoru oprávněného vlastníka **zcela odporuje skutečnému stavu dané oblasti.**

Předně oprávněný vlastník upozorňuje na skutečnost, že dle jeho názoru není toto dopravní řešení v oblasti vůbec potřebné, a lepší dopravní spojení lze docílit jiným způsobem, např. způsobem předestřeným v projednávané územní studii, za předpokladu minimalizace zásahů do vlastnických práv.

Nadto je nezbytné přihlídnout ke skutečnosti, že **již nyní jsou pozemky v oblasti řádně dopravně napojeny.**

Vlastník pozemku p.č. 431/7, orná půda, družstvo VSD Plus, má zajištěn svůj přístup prostřednictvím pozemku p.č. 431/6, orná půda, přičemž například vlastník pozemku p.č. 301/3, trvalý travní porost, pan Jiří Trojan, má zajištěn přístup z pozemku p.č. 620, ostatní plocha, ostatní komunikace.

Je zřejmé, že realizací zástavby v uvedené lokalitě **budou právě pozemky těchto vlastníků nejvíce zhodnoceny**, a pokud je zlepšení dopravního napojení v lokalitě potřeba, tak výlučně v jejich zájmu, nikoliv v zájmu veřejnosti, jak se snaží stanovit návrh územního plánu tím, že řadí záměr mezi veřejně prospěšné stavby. Oprávněný vlastník proto nevidí důvodu, pro který by jeho vlastnická práva měla požívat menší ochrany a být omezena za účelem zhodnocení nemovitostí jiných vlastníků, a to dokonce možným budoucím vyvlastněním.

#### **B) Rozpor návrhu s právním řádem**

Dle ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona je **cílem územního plánování vytvoření předpokladu 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.

Mezi základní podmínky institucionálního rozměru udržitelnosti koncepce v územním plánování náleží její srozumitelnost, transparentnost a přijetí koncepcí komunitou. Koncepce, která nespĺňuje tyto požadavky, **nebude udržitelná, i kdyby byla v souladu s obecnými požadavky na udržitelný rozvoj. Pro zvýšení institucionálního rozměru udržitelnosti koncepce rozvoje území je nezbytná vysoká transparentnost procesu pořizování územní plánovací dokumentace a snaha o co nejširší konsenzus.** (viz. MAIER, Karel. Udržitelný rozvoj území. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 253 s. ISBN 9788024741987.)

Vzhledem k dlouhodobému úsilí oprávněného vlastníka o realizaci rodinného domu, a jeho snahu o komunikaci s pořizovatelem prostřednictvím námitek k územní studii, či připomínce k návrhu územního plánu, je zřejmé, že **předložená koncepce nespĺňuje podmínky udržitelnosti**, přičemž pořizovatel se o tuto žádným způsobem ani nesnaží. Oprávněný vlastník považuje předložený návrh územního plánu jako zřejmou politickou libovůli, která je bez jakékoliv úcty k vlastnickým právům.

Návrhem územního plánu Liberec je fakticky znemožněna oprávněnému vlastníkovu realizace jeho záměru – tedy umístění rodinného domu, a to umístěním dopravní infrastruktury. Tato je navržena výhradně ve prospěch vlastníků sousedních nemovitostí, a to přesto, že jsou možné a byly projednávány i jiné varianty řešení, které by realizaci záměru oprávněného vlastníka umožnily. Návrh dokonce předpokládá zásah do vlastnického práva oprávněného vlastníka vymezením záměru jako veřejně prospěšné stavby, pro kterou by mohl být pozemek v budoucnu vyvlastněn.

Jak vyplývá z ustanovení § 18 stavebního zákona, jakož i obecně uznávané teorie, je nezbytné, **aby územní plán sledoval vyvážení všech pilířů udržitelného rozvoje.** Dle ustanovení odst. 3 pak *orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavby a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.*

Jelikož zájmy oprávněného vlastníka, jakož i situace v oblasti, jsou pořizovateli známy z úřední činnosti, je dle názoru oprávněného vlastníka zřejmé, že se pořizovatel návrhu územního plánu o koordinaci soukromých a veřejných zájmů žádným způsobem nepokusil, resp. jeho koncepce naopak nabourává nejen ekonomický pilíř, ale zejména pilíř sociální.

**III. Tvrzení o rozporu Návrhu územního plánu Liberec v rozsahu pozemku oprávněného vlastníka s principem proporcionality.**

Judikatura Nejvyššího správního soudu ČR ( viz. rozhodnutí NSS ČR sp.zn. 1 Ao 1/2009) uvádí že, *zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.*

Dále Nejvyšší správní soud ČR uvádí, že veškerá omezení vlastnického práva a to i taková, která nepřesahují přípustnou míru, musí být činěna v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv.

Oprávněný vlastník již výše poukázal zejména na tyto závěry:

- 1) Cíle územního plánování spočívající v udržitelnosti konceptu nelze návrhem územního plánu Liberec dosáhnout, jelikož tento zcela opomíjí dialog s vlastníky

v oblasti a nerespektuje záměr oprávněného vlastníka realizovat na svém pozemku rodinný dům.

- 2) Cíle, kterého má být dosaženo návrhem územního plánu Liberec lze dosáhnout i jiným způsobem, a to například tím, jež byl navržen v poslední projednávané územní studii, za předpokladu, že bude komunikace – chodník umístěna při hranici s pozemkem p.č. 431/1, a budou na ni participovat oba vlastníci pozemku. Nadto je otázkou, zda je nezbytné vůbec cíle dosahovat, jelikož vlastníci pozemků v oblasti mají své pozemky řádně přístupné již nyní. Pokud mají zájem tyto pozemky tzv. „rozparcelovat“ pro budoucí výstavbu, měli by tito vlastníci sami a na své náklady zajistit realizaci dostatečné dopravní a technické infrastruktury. Tuto nelze realizovat převážně na úkor oprávněného vlastníka. Z uvedeného důvodu tedy realizace dopravní infrastruktury nemůže být ani veřejně prospěšnou stavbou.
- 3) Regulace provedená Návrhem územního plánu Liberec je diskriminační, jelikož pozemek oprávněného vlastníka je naprosto znehodnocován umístěním plochy dopravní infrastruktury tak, že již nebude moci být využit pro stavbu rodinného domu, to ve prospěch zhodnocení pozemků sousedních vlastníků.

Vzhledem k výše uvedeným závěrům je oprávněný vlastník přesvědčen, že Návrh územního plánu Liberec je v ploše pozemku p.č. 436/4, trvalý travní porost, v obci Liberec, kat. úz. Radčice u Krásné Studánky v rozporu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů, a tedy porušuje princip proporcionality, když zamýšleného účelu lze dosáhnout jinak, a to způsobem méně omezujícím vlastnická práva oprávněného vlastníka, případně způsobem, který nebude vlastnická práva oprávněného vlastníka omezovat vůbec.

Ing. Petr Navara

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 436/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhový koridor dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 436/4, u kterého nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení průběhu jejího vedení bez záboru části předmětného pozemku. Případně je ochoten na svém pozemku strpět vedení chodníku, pokud by byl umístěn při hranici s pozemkem parc. č. 431/1 a podíleli se na jeho „vedení“ oba vlastníci pozemků.

Podatel v úvodu námitky dokládá vlastnická práva k pozemku a popisuje kroky, které již podnikl k výstavbě rodinného domu na předmětném pozemku. Jako vlastník předmětného pozemku má podatel právo dle § 52 stavebního zákona podat námitku proti návrhu územního plánu.

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“.*

Dále podatel uvádí, že ÚPL je v této části v rozporu s principem proporcionality, v rozporu se stavebním zákonem (zejména § 18) a zasahuje do vlastnických práv podatele.

K tomu pořizovatel uvádí, že Listina základních práv a svobod ani Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod princip proporcionality výslovně neupravují, zmínku o principu proporcionality můžeme nalézt v Listině základních práv EU, která ve svém čl. 52 odst. 1 říká, že: *„každé omezení v uplatňování práv a svobod uznaných touto Listinou musí být stanoveno zákonem a musí být přitom chráněna jejich podstata. V souladu se zásadou proporcionality lze omezení uplatnit jen tehdy, jsou-li nezbytná a odpovídají-li účelům sledujícím obecný zájem uznaný Unii nebo potřebě chránit práva a svobody druhých“.* Tato problematika včetně nezbytnosti a obecného zájmu na zvoleném řešení je popisována v průběhu celého vyhodnocení námitky včetně důvodů, proč byla trasa vedena přes předmětný pozemek.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

ÚPL byl pořizován a projednáván v souladu se stavebním zákonem a zároveň jsou v něm na základě stanovisek dotčených orgánů zapracovány veřejné zájmy chráněné dalšími zákony a na základě námitek a připomínek veřejnosti také v co největší míře pořizovatel akceptoval zájmy soukromé. ÚPL byl projednáván transparentně a nad rámec stavebního zákona byly pro veřejnost vzhledem k rozloze města a množství řešených témat pořádány v jednotlivých fázích projednání ÚPL besedy v jednotlivých čtvrtích města, kde byla daná fáze projednání představována. Účelem těchto besed bylo seznámit veřejnost s návrhy v jednotlivých částech města a seznámit veřejnost s problematikou pořízení územního plánu. Na každé besedě byli občané poučeni jakým způsobem, jak se mohou vyjádřit k územnímu plánu a kdy se koná veřejné projednání dle stavebního zákona. Každé besedy se účastnili zástupci města, pořizovatele a projektanta, aby mohli vyslechnout názory občanů, které jim sloužili a



slouží jako podklad pro rozšíření odůvodnění jednotlivých námitek uplatněných v rámci procesu územního plánu. Zapracováním mnoha podaných námitek a připomínek je doložena snaha o konsenzus a udržitelný rozvoj území. V případě předmětného pozemku se ÚPL také snažil o udržitelnost koncepce vymezením trasy tak, aby nebyla ohrožena možnost umístění rodinného domu.

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

Požizovateli není nic známo o tom, že by bylo podateli před podáním námítky vydán souhlas s provedením stavby či stavební povolení, na jejichž základě by podatel mohl realizovat stavební práce na předmětném pozemku. Tato skutečnost ostatně vyplývá i z textu námítky. Za této situace proto nelze jednoznačně usuzovat, že by byl podatel dotčen na svých právech. I přesto pořizovatel uvádí, že stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání ÚPL. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití ploch bydlení venkovského. To znamená, že podateli mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty předmětného pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci. Vyvlastnění pozemku nebo jeho části, tedy i vyplacení náhrad, bude ale probíhat až při řešení konkrétního umístění stavby komunikace při existenci podrobnější dokumentace k následujícím řízením, ze kterých bude patrné, jak velké území je pro stavbu komunikace nutné vyvlastnit.

#### Odůvodnění k bodu I. námítky:

V územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek součástí návrhové plochy bydlení čistého, která měla být dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Liberec č. 2/2002 řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území (např. tedy zmiňovanou územní studii). Plocha tedy nesměla být zastavována, dokud nebude vytvořena podrobnější dokumentace, která vyřeší vazby na veřejnou infrastrukturu, vnitřní uspořádání území a podmínky jeho využití. Proto neznámá, že když v územním plánu z roku 2002 nebyla na předmětném pozemku přímo navržena komunikace, že jí výše zmíněná podrobnější dokumentace nemohla na pozemek umístit. Dle § 3 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. k naplňování cílů a úkolů územního plánování a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m<sup>2</sup>. Dle § 4 této vyhlášky plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Z tohoto vyplývá, že územní plán z roku 2002 nemusel v rámci návrhové plochy bydlení čistého vymezit komunikaci pro obsluhu území, protože tyto komunikace jsou v případě jejich menšího významu nebo nevědomosti přesného vedení přípustné jako součást ploch bydlení. Často není účelné předurčovat přesné vedení komunikací v takto rozsáhlé lokalitě, když nebyla prověřena podrobnější dokumentací. Dle § 3 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. je obecným



požadavkem na vymezení ploch vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavitelných plochách, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné. Z tohoto důvodu územní plán z roku 2002 jako podmínku pro výstavbu určil zpracování komplexního řešení plochy s požadavkem na územně technická a organizační opatření a jak uvádí podatel v námitce, v souběhu pořizování ÚPL byla zpracovávána a představována veřejnosti územní studie Radčice U Lípy.

Návrhová plocha bydlení čistého v územním plánu z roku 2002 nijak nezaručovala právo na zastavění jednotlivých pozemků nebo jejich částí určitými druhy staveb, pouze určovala možnost prověření zástavby. U těchto ploch je možnost a dokonce nutnost při realizaci záměru výstavby rodinného domu vybudování vnitřní dopravní infrastruktury včetně komunikací. Návrhová lokalita bydlení čistého v lokalitě „U Lípy“ vytvářela a vytváří předpoklady pro výstavbu. Při realizaci záměru lokalitu zastavět se musí zpracovat další poklady a dokumentace, které tyto zástavby umožní a určí, které části návrhové plochy bydlení budou využity pro stavby rodinných domů včetně příslušenství, které pro veřejný prostor, zeleň, komunikace atd.

Jak již bylo výše uvedeno, 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. Pokud již podatel podnikl kroky k výstavbě bez toho, aby splnil podmínky územního plánu z roku 2002 a získal rozhodnutí o umístění stavby, jednalo se o kroky čistě z jeho vůle s rizikem, že investované prostředky budou vynaloženy marně.

Na základě uplatněné námítky k veřejnému projednání (2013) projektant na pokyn pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) úpravu trasy komunikace 11.88.M tak, aby předmětný pozemek byl zasažen v co nejmenší možné míře a aby vedení komunikace neznemožnilo zamýšlenou realizaci stavby pro bydlení na předmětném pozemku, což bylo prověřeno také následně v územní studii Radčice U Lípy, která ve východní části předmětného pozemku o výměře 1 000 m<sup>2</sup> vymezuje prostor pro výstavbu rodinného domu.

Judikát sp. zn. 26 Odo 1503/2005 se vztahuje k vadě předmětu koupě a právní věta zní, že v případě, kdy dodatečně po koupi vyjde najevo vada předmětu koupě, na níž nebyl kupující prodávajícím upozorněn, nebo ukáže-li se nepravdivým ujištěním prodávajícího o určitých vlastnostech či o bezvadnosti předmětu koupě nejde v tomto případě o důvod relativní neplatnosti kupní smlouvy pro omyl kupujícího, nýbrž o odpovědnost prodávajícího za vady prodané věci. Pořizovatel nemá za úkol hodnotit a ani nezná podrobnosti ohledně kupní smlouvy k předmětnému pozemku, a proto nebude tuto část námítky posuzovat.

Z dalšího zmiňovaného judikátu sp. zn. 2 Ao 1/2008 vyplývá, že tzv. "vlastnickou triádou" je právo předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s ním a to v sobě nepochybně implicitně zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat, ale zároveň je v judikátu uvedeno, že z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat však dle rozsudku nelze vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci. Tato právní věta je také obsažena v judikátu sp. zn. 4 Ao 2/2008.

S právní větou, že „Územní plán významně omezuje možnost vlastníků dotčených pozemků rozhodnout o způsobu užívání věci, např. vymezením zastavitelné či nezastavitelné plochy či jiným závazným určením způsobu využití území.“ vyplývající z rozsudku sp. zn. IV. ÚS 2239/07 pořizovatel souhlasí a stejně tak nerozporuje podatelem citovanou právní teorii Rakouska. Pořizovatel se také ztotožňuje s podatelem uváděnými citacemi z rozsudků sp. zn. 1 Ao 1/2009-185 a 2 Ao 2/2008.

V judikátu sp. zn. 1 Ao 1/2009-185 také mimo citované podatele vyslovil Nejvyšší správní soud názor, že potenciální zásah do práv je myslitelný v zásadě u každého vlastníka nemovitostí umístěných v území regulovaném územním plánem.

Dotčení vlastnických práv bude muset být předmětem případného soudního procesu po vydání opatření obecné povahy zastupitelstvem obce. Není úkolem pořizovatele v námitce hodnotit, zda byla práva podatele dotčena a v jaké míře.

#### Odůvodnění k bodu II. námitky:

##### K bodu A:

V územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek součástí návrhové plochy bydlení čistého, která měla být řešena komplexně. Proto byla zpracována územní studie Radčice U Lípy a její využití bylo schváleno dne 12. 8. 2020. Této schválené podobě předcházela řada verzí prověřující nejideálnější řešení území, které byly také představovány veřejnosti a konzultovány s dotčenými orgány.

Cílem územní studie bylo navrhnout řešení urbanistické struktury v rozvojové lokalitě „Radčice - U Lípy“ v Liberci. V rámci studie bylo, s ohledem na urbanistickou strukturu okolní zástavby, navrženo prostorové uspořádání a funkční využití veřejných prostranství. Dále bylo navrženo schéma dělení pozemků určených pro zástavbu rodinnými domy a stanovení regulačních podmínek pro tuto zástavbu. 1. etapa prací – zpracování konceptu byla zhotovena v souladu se Zadáním územní studie Radčice – U Lípy ze srpna 2016 a v souladu s výsledky konzultací s pořizovatelem, dotčenými orgány a dotčenými správci sítí. 2. etapa prací - koncept územní studie byl veřejně prezentován dne 27. 6. 2017 na Magistrátu města Liberec. Ke zpracovanému a předloženému návrhu řešení byl ze strany majoritních vlastníků pozemků ve střední části lokality U Lípy vyjádřen nesouhlas. Důvodem nesouhlasu byla ekonomická a investiční náročnost návrhu, který předpokládal, že nezbytná dopravní a technická infrastruktura bude realizována na vlastní náklady jednotlivých stavebníků. Na základě požadavků majoritních vlastníků byl zpracován podklad pro územní studii (Architektonické studio Archidee, Ing. arch. Ondřej Novosad, 2018), který řešil střední část lokality U Lípy (pozemky označené v územní studii č. 1 – 18, 21 - 23), včetně vymezení veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury. Úpravou původního návrhu došlo k zásadním změnám uspořádání tohoto území: zvýšení počtu stavebních pozemků, změna umístění dopravního zpřístupnění lokality z ul. Raspenavská přes pozemky parc. č. 1/1 a 1/2, změna uspořádání vnitřních zklidněných komunikací (obytných zón), redukce a změna uspořádání veřejných prostranství, úprava trasy páteřní obslužné komunikace „Nová Výletní“, úprava návrhu technické infrastruktury, podstatná redukce retenční nádrže v západní části lokality. Cílem úpravy původního návrhu na pozemcích majoritních vlastníků bylo zajistit vyšší hustotu zástavby v souladu s požadavky dotčených orgánů na zvýšení hustoty zástavby v rozvojových plochách vymezených projednávaným územním plánem Liberce a řešit veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v nezbytně nutném rozsahu tak, aby došlo k omezení ekonomické náročnosti realizace záměru. Upravený návrh uspořádání střední části lokality U Lípy byl ze strany majoritních vlastníků pozemků a Architektonického studia Archidee projednaný s pořizovatelem a dotčenými orgány. Výsledný návrh byl na základě pokynu pořizovatele předán zpracovateli územní studie k zapracování. Úkolem 3. etapy bylo posouzení upraveného návrhu střední části lokality a zapracování do návrhu a uspořádání celé řešené lokality U Lípy, včetně zapracování změny v řešení dopravní a technické infrastruktury s ohledem na potřebnou koordinaci s návrhy navazujících částí území řešeného územní studií.

Jedná se o lokalitu o celkové výměře cca 10 ha. Řešené území navazuje ze západní části na souvisle urbanizované území v údolí Radčického potoka. Ve východní části přechází do volné krajiny s

rozptýlenou podhorskou převážně rekreační zástavbou v blízkosti hranice CHKO Jizerské hory. Využití plochy je určeno pro umístění veřejných prostranství a výstavbu rodinných domů předměstského charakteru s doprovodnou dopravní a technickou infrastrukturou, které vytváří předpoklady pro rozvoj bydlení v kvalitním přírodním a krajinném zázemí krajského města.

V námítce zmiňovaná verze územní studie, která byla veřejně představována, byla nadále upravena na základě dalšího prověřování lokality a širších souvislostí a upravena do podoby, která byla následně převzata do Nového návrhu pro veřejné projednání (2018). Řešení koncepce dopravní infrastruktury se v územní studii zásadně změnilo hlavně z důvodu problematického průchodu dopravy skrz stávající zástavbu a rozšiřování stávajících komunikací a proto se nadále v ÚPL i územní studii Radčice u Lípy územně chrání koridor pro napojení zástavby Radčic na kapacitní komunikaci Hejnická jedinou „volnou“ trasou bez konfrontace či minimální konfrontací se stávající zástavbou. Úpravou stávajících komunikací bohužel nelze vzhledem ke stísněným podmínkám historicky obstavovaných polních cest a uliček docílit požadovaných parametrů. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematické rozšíření stávajících komunikací je v ÚPL předpokládáno, avšak s ohledem na obecnou nevělu obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil zajistil funkci potřebné funkce komunikace.

Podatel navrhuje variantu posunu vedení chodníku na hranici s pozemkem parc. č. 431/1 tak, aby se na „vedení komunikace podíleli“ oba vlastníci těchto pozemků. Jak je výše uvedeno, v průběhu projednání územní studie došlo k výrazné změně řešení dopravní infrastruktury a napojení celé lokality na celoměstský dopravní systém. Zmiňovaný posun trasy komunikace (nikoliv chodníku) byl ale proveden v Novém návrhu pro společné jednání (2016) tak, že na pozemek parč. č. 431/1 byl posunut koridor dopravy silniční, ve kterém bude následně prověřováno umístění komunikace na úkor menší záboru předmětného pozemku tímto koridorem. Větší zásah do pozemku parč. č. 431/1 by vzhledem k jeho výměře 1 000 m<sup>2</sup> znemožnil budoucí výstavbu rodinného domu na něm. Problém zmiňovaný podatelem by byl pouze přesunut na jiného vlastníka. Navržené řešení umožní vzhledem k výměře předmětného pozemku 1 500 m<sup>2</sup> umístit rodinné domy na obou pozemcích, což bylo prověřeno i územní studií Radčice u Lípy. Na předmětném pozemku je ve studii vymezena plocha pro umístění rodinného domu o výměře 1 000 m<sup>2</sup> a na pozemku parč. č. 431/1 plocha o výměře 776 m<sup>2</sup>. Na vedení komunikace tedy participuje i vlastník pozemku parč. č. 431/1 v souladu s požadavkem podatele.

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK „11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vymezil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu rozvojové lokality U Lípy.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla

navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Návrhu pro společné jednání (2012) jako 11.88.M byla vymezena na části předmětného pozemku z důvodu, že je situován na „vstupu“ do lokality U Lípy a komunikace se zde napojuje na ulici Raspenavská v ostrém směrovém oblouku u kravína. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikací „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahuje výsledný návrh místní komunikace zčásti i do předmětného pozemku.

Zmiňovaní vlastníci největších pozemků v lokalitě (Družstvo VSD Plus a p. Trojan) uplatnili také v rámci veřejného projednání (2016) námitky proti vedení komunikace 11.88. M a požadovali přehodnocení jejího průběhu bez záboru části pozemků v jejich vlastnictví. Přístup do lokality přes zmiňované pozemky parc. č. 431/6 a 620 by vzhledem k jejich průchodu již stávající zástavbou nezajistil možnost realizovat komunikaci v požadovaných parametrech a zajistit tak adekvátní přístup do celého území. Komunikace na pozemku parc. č. 620 je v ÚPL zanesena jako součást ploch veřejných prostranství

s převahou zpevněných ploch. Pozemek parc. č. 431/6 je součástí plochy bydlení všeobecného. Toto řešení bylo prověřeno také ve zmiňované územní studii Radčice U Lípy.

#### K bodu B:

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

ÚPL byl pořizován a projednáván v souladu se stavebním zákonem a zároveň jsou v něm na základě stanovisek dotčených orgánů zapracovány veřejné zájmy chráněné dalšími zákony a na základě námitek a připomínek veřejnosti také v co největší míře pořizovatel akceptoval zájmy soukromé. ÚPL byl projednáván transparentně a nad rámec stavebního zákona byly pro veřejnost vzhledem k rozloze města a množství řešených témat pořádány v jednotlivých fázích projednání ÚPL besedy v jednotlivých čtvrtích města, kde byla daná fáze projednání představována. Zapracováním mnoha podaných námitek a připomínek je doložena snaha o konsenzus a udržitelný rozvoj území. V případě předmětného pozemku se ÚPL také snažil o udržitelnost koncepce vymezením trasy tak, aby nebyla ohrožena možnost umístění rodinného domu.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

K části námitek ohledně vymezení veřejně prospěšné stavby pořizovatel uvádí: Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B, je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekonceptního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolice překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umísťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

ÚPL se návrhem komunikace Z11.88.DS jako veřejně prospěšné stavby snaží zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území, zejména zajistit jeho adekvátní dopravní obslužnost, která v této lokalitě historicky schází. Snahou ÚPL bylo v co největší míře koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území zejména prověřením možných variant vedení tras komunikací v lokalitě včetně celkového uspořádání lokality a hustoty zástavby. V tomto případě se jedná o v co největší míře kompromisní řešení, což bylo podpořeno posunem trasy komunikace západním směrem na hranici pozemku parc. č. 431/1 a předmětného pozemku mezi Návrhem pro veřejné projednání (2013) a Novým návrhem pro společné jednání (2016) tak, aby nebylo znemožněno umístit stavbu rodinného domu na předmětném pozemku. Pořizovatel má za to, že ÚPL je navržen v souladu s cíli územního plánování. V zájmu výstavby



soukromých vlastníků v této lokalitě je vzhledem k absenci pozemků ve vlastnictví SML nutné zasáhnout při řešení veřejné infrastruktury do soukromého vlastnictví, aby mohla být lokalita využita. Jak je již výše uvedeno, tato varianta byla z prověřovaných variant v průběhu tvorby ÚPL vybrána jako nejvhodnější, která zasahuje na předmětný pozemek pouze v nezbytně nutné míře a co nejšetrnějším způsobem vedoucím k zamýšlenému cíli. V Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor: Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Vedení komunikace bylo v rámci projednání ÚPL prověřováno řadou odborníků v podrobnějších dokumentacích. Adekvátní dopravní napojení nelze v této lokalitě zajistit bez zásahu do soukromého vlastnictví. Výsledná varianta byla vybrána jako nejvhodnější vzhledem k možnosti napojení lokality na kapacitní dopravní infrastrukturu a minimalizaci demolic současného stavebního fondu. Pořizovatel má tedy za to, že nedochází k podatelí zmiňovanému diskriminačnímu způsobu či libovůli.

#### Odůvodnění k bodu III. námitky:

Jak již bylo uvedeno pořizovatel v úvodu námitky, Listina základních práv a svobod ani Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod princip proporcionality výslovně neupravují, zmínku o principu proporcionality můžeme nalézt v Listině základních práv EU, která ve svém čl. 52 odst. 1 říká, že: *"každé omezení v uplatňování práv a svobod uznaných touto Listinou musí být stanoveno zákonem a musí být přitom chráněna jejich podstata. V souladu se zásadou proporcionality lze omezení uplatnit jen tehdy, jsou-li nezbytná a odpovídají-li účelům sledujícím obecný zájem uznaný Uníí nebo potřebě chránit práva a svobody druhých"*. Tato problematika včetně nezbytnosti a obecného zájmu na zvoleném řešení je popisována v průběhu celého vyhodnocení námitky včetně důvodů, proč byla trasa vedena přes předmětný pozemek.

„Dialog“ s vlastníky byl zajištěn v rámci 2 veřejných projednání a také možností podávání písemných připomínek ke společnému jednání v roce 2016, což podatel využil. Dále byly pro veřejnost uspořádány již zmiňované besedy v jednotlivých částech města a otevřena informační kancelář, v níž pořizovatel, určený zastupitel a projektant osobně odpovídali na dotazy veřejnosti.

Stavební zákon neukládá povinnost individuálně písemně informovat jednotlivé osoby uvedené v § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona o tom, jak byla jejich námitka či připomínka vypořádána nebo s nimi jednotlivě vypořádání námitky řešit. Vyhodnocení podaných námitek a připomínek pořizovatel dle stavebního zákona řeší s určeným zastupitelem, který byl pro tuto funkci zvolen zastupitelstvem města a potažmo i občany. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy, jehož součástí je odůvodnění, ve kterém v kapitole ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ a v kapitole VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK budou náležitě a v souladu se zákonem vyrozuměni jednotliví podatelé. Z důvodu rovného přístupu nelze vyhovět jednotlivým žadatelům o přednostní písemné poskytování informací.

Na základě uplatněné námitky k veřejnému projednání (2013) projektant na pokyn pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) úpravu trasy komunikace 11.88.M tak, aby předmětný pozemek byl zasažen v co nejmenší možné míře a neznemožňuje a vedení komunikace tak neznemožnilo zamýšlenou realizaci stavby pro bydlení na předmětném pozemku, což bylo prověřeno také následně v územní studii Radčice U Lípy, která ve

východní části předmětného pozemku o výměře 1 000 m<sup>2</sup> vymezuje prostor pro výstavbu rodinného domu.

Podatelem zmiňovaná varianta územní studie s vedením chodníku přes předmětný pozemek byla jen jednou z etap řešení tohoto území. V průběhu projednání územní studie došlo k výrazné změně řešení dopravní infrastruktury a napojení celé lokality na celoměstský dopravní systém. K posunu vedení komunikace dle požadavku podatele došlo a na jejích vedení (koridoru) participuje i vlastník sousedního pozemku a na obou pozemcích byla prověřena možnost umístění stavby rodinného domu. Potřebnost takové dopravní stavby v lokalitě je zmiňována již v předchozích částech tohoto odůvodnění.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pořizovatel má za to, že nebyl porušena zásada subsidiarity. Územní plán Liberec se pořizuje pro území msta Liberec a byl s občany projednáván prostřednictvím Magistrátu města Liberec jakožto pořizovatele, tedy v nejnižším možném stupni veřejné správy.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0245 – Michal

Mocek

**CJ MML 147275/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 257/60, 257/67

**Rozhodnutí:** Námítce se vyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

NÁMITKA: Žádám o změnu koeficientu zastavitelných 10% ploch z označené části pro všechny stavby na 15%. Náš projekt domu má rozměr 12 x 9 m plus garáž. Předem děkuji za pochopení.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 257/60 a 257/67 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (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): jihozápadní část pozemků – návrhové plochy bydlení (11.202.B.1.10.80.v), severovýchodní část pozemků – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jihozápadní část pozemků – návrhové plochy bydlení (11.202.B.1.10.80.v), severovýchodní část pozemků – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jihozápadní část pozemků – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (Z11.202.BO.1.15.70.v), severovýchodní část pozemků – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): jihozápadní část pozemků – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (Z11.202.BO.1.15.70.v), severovýchodní část pozemků – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemky parc. č. 257/60 a 257/67, kde by chtěl zvýšit koeficient zastavění v ploše na 15 %.

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 vymezil předmětné pozemky v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) byly předmětné pozemky vymezeny v plochách zemědělských (K). Na základě podané námitky byla po veřejném projednání (2013) prověřena možnost vymezení předmětných pozemků do ploch bydlení. Projektant v Novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezil jihozápadní část předmětných pozemků do ploch bydlení. Předmětné pozemky nevystupují do volné krajiny, na základě místního šetření vyplynulo, že v daném místě nemůže být ohrožen krajinný ráz ani žádný zákonný limit a návrh je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Předmětné pozemky tvoří proluku v souvislé zástavbě.

Plocha 11.202.B.1.10.80.v pro 1 rodinný dům, která byla doplněna po veřejném projednání (2013) jako náhrada za jiné vyřazené plochy, je doplněním stávající zástavby podél ulice Švestková k uspokojení rozvojových potřeb ve vazbě na obytnou zástavbu a připravenou infrastrukturu. Takto navržená plocha byla v rámci společného jednání (2016) odsouhlasena příslušnými dotčenými orgány.

Navržený koeficient zastavění nadzemními stavbami ( $K_n$ ) se stanovil pro vymezené stabilizované i rozvojové plochy a plochy přestavby jako poměr výměry částí příslušné plochy, kterou může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb, ku celkové výměře plochy x 100 (%). Do výměry části příslušné plochy, kterou může dle  $K_n$  zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb, se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě § 79 odst. 2 stavebního zákona, které mají charakter nadzemních staveb (např. samostatné garáže, kůlny, bazény, skleníky, podružné stavby – přístřešky,...). Koeficient zastavění nadzemními stavbami zajišťuje umístění přiměřeného podílu hmot stavební struktury na pozemku, čímž zajišťuje minimální rozsah pobytových případně parkovacích ploch na terénu.

Koeficient 10 % byl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nastaven s ohledem na nastavený koeficient u okolních stabilizovaných ploch bydlení a s ohledem na polohu plochy v okrajové části města. S ohledem na argumenty uvedené v námitce projektant daný koeficient znovu prověřil a v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zvýšil na 15% tak, aby s ohledem na velikost plochy Z11.202.BO (907 m<sup>2</sup>) bylo umožněno na plochu umístit stavbu rodinného domu, která bude moci být svou hmotou přizpůsobena okolní zástavbě. Při stanoveném koeficientu 10 % by na pozemek bylo možné umístit nadzemní stavby o celkové maximální výměře 90 m<sup>2</sup>. Při potřebě doprovodných staveb např. pro parkování automobilů či údržbu pozemku by byla hmota samotného domu ještě menší, přitom v okolí se nacházejí domy o zastavěné ploše 90 - 250 m<sup>2</sup>, nejčastěji však v rozmezí 120 – 150 m<sup>2</sup>. Proto z důvodu umožnění přizpůsobení stavby okolní zástavbě byl koeficient zastavění navýšen na 15%. Tato úprava umožní umístit do území adekvátní hmotu rodinného domu bez nutnosti navyšování výměry plochy Z.11.202.BO.

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

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 vyhovuje.**

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0246 – Ing.

Eva Plešková

CJ MML 147023/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 283/3, 283/22

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

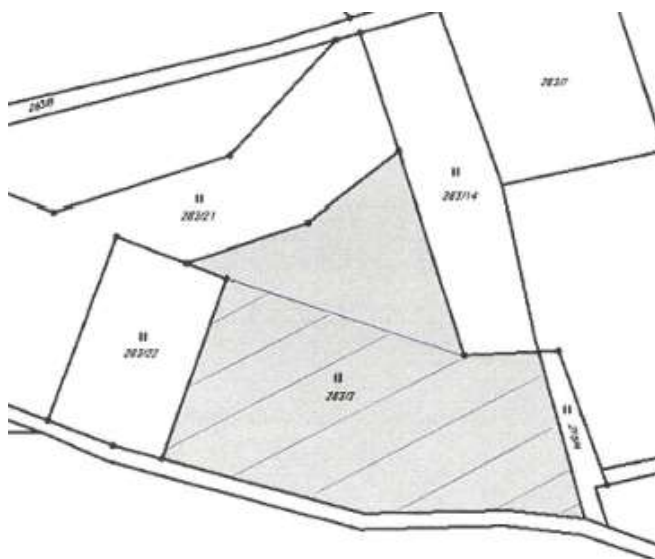
Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA: ŽADÁM O ZAČLENĚNÍ ČÁSTI POZEMKU P.Č. 283/3  
(VYŠRAFOVANÁ ČÁST) DO OBLASTI PRO VÝSTAVBU RD,  
A O ZVÝŠENÍ KOEF. ZASTAVIT. Z 10% NA 20% (283/22)

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ:

VYŠRAFOVANÁ ČÁST POZEMKU P.Č. 283/3  
NAVAZUJE NA ZASTAV. ČÁST OBCE A PŘILEHÁ  
K VEŘEJNÉ KOMUNIKACI. ZASTAVITELNOST  
10% NEPOUITAČUJE K VÝSTAVBĚ RD.



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 283/3, 283/22 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (11.89.BS),



Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 283/22 a severní část pozemku parc. č. 283/3 – návrhové plochy bydlení (11.89.B1.10.80), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 283/22 a severní část pozemku parc. č. 283/3 – návrhové plochy bydlení (11.89.B1.10.80), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 283/22 – návrhové plochy bydlení (11.89.B1.10.80.v), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku parc. č. 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 283/22 – návrhové plochy bydlení (11.89.B1.10.80.v), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku parc. č. 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 283/22 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (Z11.89.B1.10.80.v), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku parc. č. 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 283/22 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (Z11.89.B1.10.80.v), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku parc. č. 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul jižní část pozemku parc. č. 283/22 do návrhových ploch bydlení venkovského, jižní část pozemku parc. č. 283/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň, severní část pozemku parc. č. 383/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Podatel požaduje zařazení vyznačené části pozemku parc. č. 283/3 do ploch pro bydlení a zvýšení koeficientu zastavění na pozemku parc. č. 283/22 na 20 %.

V rámci vyhodnocení projednání nového 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 na celém pozemku parc. č. 283/3 (později rozděleno na pozemky parc. č. 283/20, 283/21, 283/22, 283/3) vymezil v Konceptu ÚP (2011) plochu bydlení smíšeného označenou v hlavním výkrese 11.89.BS1. K této ploše byla ale při projednání Konceptu ÚP (2011) uplatněno negativní stanoviska dotčeného orgánu MML ŽP: *Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokality a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. V zájmu ochrany hodnotné vzrostlé zeleně chráněné dle ust. § 7 zákona požadujeme zmenšit lokalitu pouze na pás podél komunikace, tak jak bylo požadováno již v rámci projednávání změny ÚPN SML č. 29/47.*

Na základě stanoviska dotčeného orgánu k ploše 11.89.BS1 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn k zpracování dohody s dotčeným orgánem, tj. redukovat plochu mimo vzrostlou zeleň. Pokyn byl schválen. V Návrhu

pro společné jednání (2012) byla plocha 11.89.B1.10.80 redukována a v jižní části pozemku parc. č. 283/3 byla vymezena plocha sídelní zeleně z důvodu ochrany vzrostlé zeleně.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci Návrhu pro veřejné projednání (2013) takové úpravy, které již měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby Nového návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u předmětných pozemku došlo k redukcí plochy bydlení do podoby dle územního plánu z roku 2002.

V Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bylo proto jedním z požadavků v bodě 1. „Přehodnotit plošný rozvoj města“: písm. d. „Respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“ a písm. e. „„ písm. e. „Rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.“

V souladu s Pokyny (2015) byly prověřeny rozvojové plochy v okrajových částech města a plocha 11.89.10.80 byla redukována do rozsahu, který byl vymezen v územním plánu z roku 2002, zejména z obavy náhrady za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemků. Bylo postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování 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 pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch, byly v Novém návrhu pro společné jednání (2016) do nezastavitelných ploch zahrnovány pouze nezbytně nutné míře. U pozemků parc. č. 283/22, 283/20, 283/21 bylo vyhodnoceno, že jejich zahrnutí mezi nezastavitelné pozemky není nezbytně nutné, a proto zůstaly vymezené částečně v návrhových plochách bydlení.

Vzhledem k tomu, že v této lokalitě byly při projednání ÚPL vypuštěny nové rozvojové plochy a zachovány pouze plochy vycházející z územního plánu z roku 2002, nebylo možné námitce vyhovět a plochu znovu rozšiřovat do podoby, která byla na základě projednání Konceptu ÚP (2011) a Pokynů (2015) redukována. Nelze rozšiřovat rozvojovou plochu na pozemek parc. č. 283/3 podél ulice Polední, protože by se jednalo o rozšíření zastavitelné plochy na úkor sídelní zeleně, kterou v rámci projednání ÚPL hájil dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku a pořizovatel by tak stanovisko dotčeného orgánu nerespektoval.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské 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. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o důležitý pohledový směr. Území bylo ve studii vyhodnoceno jako území vysoké krajinářské hodnoty.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i pozemek parc. č. 283/3 je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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.

Koeficient 10 % je vymezen v souvislosti se zachováním charakteru zástavby v lokalitě. Plocha je vymezena pro zástavbu venkovského charakteru, tj. dle kapitoly F.4.5.5 závazné částí ÚPL pro zástavbu samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie), u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Pozemky v ploše Z11.89.BO.1.10.80.v mají minimální výměru (části v ploše změny) 1134 m<sup>2</sup>. Nastavený koeficient 10 % odpovídá návrhu rodinných domů venkovského charakteru drobného měřítka.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) 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.

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

V dokumentaci pro vydání 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.**

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0247 – Stanislav Moravec

**CJ MML 149144/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 480/1, 480/15, 480/13

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

### NÁMITKA

Zásadně nesouhlasíme s výstavbou v lokalitě Liberec - Radčice u Krásné Studánky. Žádáme, aby plochy pro novou zástavbu, uvedeny níže, byly z nového návrhu územního plánu vyjmuty. Důvodem naší námítky jsou existenční rizika zde žijících obyvatel. Z důvodu chybějícího vodovodu a kanalizace, špatné kvality vody a nevyhovující příjezdové komunikace se obáváme o stále se zhoršující životní podmínky, které se novou výstavbou jen urychlí.

Nový územní plán počítá se změnou stávajících zemědělských pozemků na stavební:

Pozemek sousedící s ulicí Buková

480/1 + 480/13 + 480/15      11.69.B.1.10.80.v      o rozloze cca 7000 m<sup>2</sup>

Nechceme zde vypisovat do podrobnosti všechny změny v relativně malé lokalitě, ve které díky této změně územního plánu, může na nových stavebních pozemcích vyrůst cca 20-30 nových rodinných domů bez napojení na veřejnou vodovodní a kanalizační síť, to znamená s potřebou vrtání studní a budování domovních čističek odpadních vod.

**Se změnou územního plánu v této lokalitě nesouhlasíme.**

Žádáme zastupitele města Liberec, aby na základě výše uvedených faktů bylo od nevhodného záměru plánované výstavby rodinných domů upuštěno.

## ODŮVODNĚNÍ

V návrhu nového územního plánu je počítáno se změnami užívání výše zmíněných pozemků (parcelní číslo 480/1, 480/13, 480/15) na stavební. Největším problémem při realizaci těchto změn a při plánování stavební činnosti je nepřítomnost veřejných sítí. Hlavním problémem je pitná voda a návazně kanalizační síť.

Pro udržení stávající obyvatelnosti této lokality je nutné přinejmenším zachování již velmi kritického stavu čerpání podzemní vody. Nezastavěné plochy jsou nutné pro obnovu hladiny podzemních vod. Hladina podzemní vody poklesla a stále klesá. V minulém roce na pozemku č. 479/1 studna úplně vyschla. V předchozích letech vyschly studny i na pozemcích č. 494/1, 153/8 a 257/55. Na nově vzniklých stavebních pozemcích, kde by byly postaveny další domy, bude nutné vyvrtat nové zdroje pitné vody, což bude mít za následek následující pokles hladiny podzemní vody.

Dalším neméně závažným problémem je zátěž z vypouštění odpadních vod. Většina okolních domů má historicky řešené vypouštění odpadní vody (trativody), což se projevuje na kvalitě podzemní vody (viz příloha - rozbor vody). Voda v lokalitě Radčice u Krásné Studánky není vhodná pro kojence a batolata. Jakákoliv další zátěž, spojená s vypouštěním a vsakováním odpadních vod může znamenat úplné znehodnocení podzemních vod a nemožnost použít vodu ze studní jako pitnou. To by znamenalo pro zde žijící obyvatele existenční problém.

Jedním z dalších nevyhovujících důsledků je obrovská přítěž na místní komunikaci (ulice Ke Sluji a ulice Buková), která je již v současné době značně vytížena. Není vhodná pro těžkou automobilovou dopravu převyšující 6t. Těžká technika, která již zde projíždí, negativně ovlivňuje veškeré staré stavby v její těsné blízkosti (otřesy, narušení statiky objektů). Tyto komunikace díky svým úzkým rozměrům nejsou dimenzovány pro větší a těžší automobilový provoz. Příjezdové trasy svým charakterem nevyhovují pohybu těžké techniky určené pro novou výstavbu, tak i zvýšenému pohybu vozidel. Rozměry cesty nejsou přiměřené k tomu, aby se zde vyhnuly dvě protijedoucí osobní auta, natož nákladní. Po celé ulici Ke Sluji a ulici Buková není veden chodník ani z jedné strany. Pohyb pro chodce, zejména pak s malými dětmi a maminkami s kočárky je při současné automobilové vytíženosti životu nebezpečný.

Velmi kritický a havarijný je stav komunikace ulice Ke Sluji mezi stavbami popisné číslo 48 a 121. Komunikace v tomto místě se již dnes propadá a prolamuje důvodem projíždějící těžké techniky kvůli již povolenému zahušťování výstavby v této lokalitě. Další výstavbou na pozemcích 480/1, 480/13, 480/15 by mohlo dojít k propadnutí vozovky a narušení statiky domů p. č. 121 a 48. Podle vyjádření sousedů v domě p. č. 121 došlo již nyní k prolomení klenby sklepa, který je v těsné blízkosti komunikace.

V neposlední řadě obývá vlhké lesní lokality Radčic mlók skvrnitý, který je dle vyhlášky 395/1992 Sb. silně ohroženým druhem, je zařazen mezi přísně chráněné druhy. Vlivem lidské činnosti především růstem automobilismu, ničením a znečištěním přírodních vodních toků

mloků skvrnitých stále ubývá. Plánovanou výstavbou by došlo k narušení jeho přirozeného prostředí.

Na parcele č. 389/18 se pravidelně vyskytuje mlok skvrnitý v šachtě studny, migrující z přilehlého údolí s vodními toky.

## NÁVRH ŘEŠENÍ

Přibližně v roce 2005 bylo slibováno zavedení vodovodu a kanalizace do této oblasti. Tento projekt bychom tímto rádi podpořili. Navrhujeme vybudování vodovodu, napojení kanalizace na kanalizační síť města nebo zřízení centrální čističky s odvodem odpadní vody vodotečí. I za stávajícího stavu zastavěnosti klesá hladina podzemní vody a zhoršuje se její kvalita.

Jako řešení špatného a nevyhovujícího stavu komunikace ulice Ke Sluji je omezení automobilového provozu, rychlé vypracování statického posudku. A vybudování nové silnice vyhovující požadavkům nové výstavbě a tudíž i zvýšení jak osobní, tak i nákladní těžké automobilové dopravy.

Doporučujeme provést biologické hodnocení ploch (11.69.B.1.10.80.v), na kterých se vyskytují zvláště chráněné druhy živočichů (mlok skvrnitý), a podle jeho výsledků zajistit jejich dostatečnou ochranu.

**Požadujeme zastavit veškeré změny způsobu využití pozemků na stavební do doby, dokud v této lokalitě nebudou vybudovány vodovodní a kanalizační sítě, vhodná komunikace s chodníky a zjištěn stav výskytu mloka skvrnitého.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),



Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 do ploch přírody a krajiny - orná půda.

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

Podatel označil pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13, u kterých nesouhlasí s vymezením rozvojové plochy bydlení 11.69.B1 a požaduje nenavrhovat rozvoj bydlení v této lokalitě do doby realizace potřebné infrastruktury na území Radčic a zajištění ochrany mloka skvrnitého.

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 v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) navrhl lokalitu označenou v hlavním výkrese jako 11.69.BS1, která byla vymezena mezi stávající zástavbou podél ulice Ke Sluji a lesními porosty v daleko větším rozsahu než v podatelem připomínkovaném Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) v souladu s požadavkem 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. Radčice u Krásné Studánky 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 podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska a požadovaly plochu 11.69.B1.10.80 vypustit nebo dohodnout její rozsah.

Dle KÚLK se v případě plochy 11.69.BS1 a dalších ploch navržených v Konceptu ÚP (2011) v tomto území jednalo o: „*nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadoval tyto lokality vypustit.*“

MML ŽP uplatnilo k ploše 11.69.BS1 ke Konceptu ÚP (2011) následující stanovisko: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokalit a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality tak, jak již bylo požadováno v rámci změny ÚP č. 21b.*“

MŽP uplatnilo k ploše 11.69.BS1 ke Konceptu ÚP (2011) následující stanovisko: „*Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.*“

CHKO JH využila čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatovala: „*harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřebítků 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. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. Správa CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Návrh ploch je zde v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, navrženými v kap. E.1. pro MKR 02-1-i (str. 73). Také ve Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Liberec na životní prostředí (str. 268) je uvedeno doporučení zvážit přehodnocení zástavby v k.ú. Krásná Studánka, Kateřinky a Rudolfovo, kde plošný rozsah velmi často nerespektuje harmonické měřítko krajiny a zachované hodnoty krajinného rázu. V hodnocení se sice neuvádí k.ú. Radčice, ale charakter krajinného rázu ve vyšších polohách k.ú. je stejný včetně přírodních a estetických hodnot jako v ostatních zmíněných k.ú. Jedná se o plochy 11.55.BS1, 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.67. BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1.*“

Tento požadavek nebyl pořizovatel a projektantem z důvodu zachování rozvoje této městské části akceptován a do Návrhu pro společné jednání (2012) byla lokalita navržena ve stejné podobě jako v Konceptu ÚP (2011). K ploše 11.69.B1.10.80 byla v Návrhu pro společné jednání (2012) uplatněna znovu negativní závazná stanoviska dotčených orgánů, protože z důvodu ochrany krajinného rázu chráněného dle § 12 zákona a ochrany vzrostlé zeleně ve smyslu ust. § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny požadovaly plochu vypustit nebo výrazně redukovat. Na základě dohodovacích řízení byla provedena redukce plochy pouze do proluky mezi stávající zástavbou podél ulice Buková.

V Novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Návrh plochy 11.69.B1.10.80.v pro doplnění zástavby podél ulice Buková byl již v souladu s veřejnými zájmy, protože plocha byla dotčenými orgány při projednávání veřejném projednání (2013) i společném jednání (2016) odsouhlasena. Souhlasily také dotčené orgány hájící zájmy ochrany přírody, myslivosti i ochrany zemědělského půdního fondu.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Buková v proluce mezi stávajícími rodinnými domy. Návrhem plochy 11.69.B1.10.80.v nedojde ke zhoršení pohody bydlení v dané lokalitě. Nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení plochy je výsledkem projednání s dotčenými orgány, které již uplatnily stanovisko, ve kterém by byly dotčeny jejich chráněné zájmy. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních

stavebníků je návrh zastavitelné plochy směřován do proluky mezi stabilizovanými plochami pro bydlení v přímé vazbě na komunikaci.

Návrh této plochy (a ostatních ploch, které nebyly vypuštěny) v kontextu s plochami vypuštěnými během projednání ÚPL a požadavky majitelů a stavebníků v území na jejich rozšiřování jsou kompromisem zajišťující přiměřený rozvoj území v souladu s § 18 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. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Požadavek podatele na neumožnění žádného rozvoje v území by byl v rozporu s výše citovanými cíli územního plánování. Pořizovatel respektoval stanoviska dotčených orgánů hájících veřejné zájmy a mnoho ploch bylo v průběhu projednání vypuštěno. Podatelem zmiňovaná plocha zajišťuje veřejný zájem na přiměřeném rozvoji této městské části s tím, že se nedostala do kolize s veřejnými zájmy. U plochy jsou nastaveny podmínky prostorového uspořádání území, aby byl zachován charakter zástavby, a zároveň má být plocha řešena komplexně, protože podmíněnost jakékoli výstavby předchází nebo souběžnou realizací dopravní a technické infrastruktury lze považovat za standardní požadavek. Přesto ÚPL řeší tento aspekt etapizace pomocí podmínek využití ploch uvedených v kapitole „C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch“ textové části ÚPL. Tyto podmínky požadují v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení. Tím bude zajištěno odsunutí zástavby do doby, než bude realizována odpovídající infrastruktura a zajištěna součinnost velkých investorů na jejím budování, přitom není odkazováno na konkrétní investice, protože vždy existují různá reálná řešení v souladu s ÚPL a lpění na jednom konkrétním řešení může být z hlediska rozvoje města kontraproduktivní.

U plochy 11.69.B1 je uplatněna podmínka IN – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ a podmínka TI – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území.“

K ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry dochází postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přívodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K lokalitě 11.69.B1 je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu.

V ÚPL je v textové části řešeno napojení stabilizovaných i rozvojových ploch v Radčicích a Kateřinkách na splaškovou kanalizaci vybudováním gravitačních stok napojených na navrženou kmenovou stoku v údolí Černé Nisy. V grafické části jsou vyznačeny pouze hlavní směry odboček z kmenové stoky ulicemi Polední-Ke Sluji a Nad Pianovkou-Ladova a kanalizace pro soustředěnou zástavbu v lokalitě U Lípy, protože realizace splaškové kanalizace v celém území je vzhledem k utlumení rozvoje těchto částí, k řídké zástavbě a složitému terénu zatím málo pravděpodobná. Proto je kontraproduktivní do ÚPL vyznačit vedení některých odboček jako hlavních, protože by mohly být teoreticky v každé ulici. To nic

nemění na faktu, že již dnes by měla být individuální likvidace odpadních vod řešena způsobem, který splňuje platnou legislativu a pokud by toto bylo dodržováno, nemusel by být stav v území natolik tristní.

Dále jsou v textové části ÚPL stanoveny tzv. „ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření komunikace při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky veřejné dopravy, doprovodnou zeleň a protihluková opatření. Ochranné koridory se nezakreslují v grafické části ÚPL, ale do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umístěny pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany od stávající komunikace s jejím plným využitím, a to při maximálnímu respektování stávající zástavby. Tímto ustanovením územní plán zajišťuje postupné rozšiřování stávajících komunikací v místech, kde bude teprve probíhat výstavba a v místech, kde bude docházet k náhradě stávajících staveb či například oplocení jejich posunem do nové polohy dle výše uvedených pravidel. Systematická celková oprava a rozšiřování stávajících komunikací je v ÚPL předpokládáno, avšak s ohledem na obecnou nevoli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil dosáhl potřebných parametrů.

Před výstavbou v ploše 11.69.B1 bude muset být komplexně prověřeno zásobování vodou, odkanalizování a připojení na dopravní infrastrukturu a poté až bude moci být povolována výstavba. Pokud z prověření vyjde nedostatečná kapacita místních zdrojů a nemožnost individuálního řešení, nebudou moci být stavby rodinných domů do plochy umístěny do doby realizace/zkapacitnění infrastruktury.

V rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality stávajícího bydlení nebo jiné konkrétní problémy v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístění staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tedy tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevoli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic.

V Nálezové databázi ochrany přírody AOPK ČR není v současné době v uvedené ploše evidován výskyt mloka skvrnitého ani jiného chráněného druhu rostlin a živočichů.

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

V dokumentaci pro vydání 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\_0248 – Ing. Jiří Huněk

**CJ MML 149142/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 480/1, 480/15, 480/13, 274/1, 273/4, 274/20, 274/21, 491/2

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

Jedná se o zahušťování výstavby v ulicích Výletní, Buková, Ke Sluji.

Vymezení území doplňte grafickou přílohou (např. z ákres do katastrální mapy).

PŘIPOMÍNKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

Vymezené území nemá kanalizaci, vodovod a nemá odpovídající přístupové komunikace. Řešit veškerou zástavbu individuálními vrty a zasakováním je s ohledem na kritickou situaci se stávající hladinou spodní vody a kvalitou spodní vody nepřijatelné, riskantní a nezodpovědné s nevratnými následky pro stávající obyvatele celé oblasti.

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

**ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):**

Už v dnešní době je kvalita podzemní vody v některých studnách na hranicích normy pro pitnou vodu a některé studny se už staly nepoužitelné jako zdroj pitné vody. Díky vysokému obsahu dusičnanů. V celé lokalitě není ojedinělé vysychání studní, které obyvatele musí řešit jejich prohlubováním.

Řešení: Vybudování vodovodu ( před cca 15 lety to bylo v plánu města) napojení kanalizace na kanalizační síť města nebo vybudování centrální čističky s odvodem odpadní vody vodotečí.

Velmi kritický a havarijní je stav komunikace a statika ulice Ke sluji mezi stavbami čp: 58 a 121. Komunikace v tomto místě se již dnes propadá a prolamuje. Komunikace je v tomto místě velmi úzká i pro osobní automobily a díky již povolenému zahušťování výstavby v ulici Buková tímto úzkým místem projíždí naložená nákladní auta. ( do této oblasti není jiná možnost navážení stavebního materiálu velkými nákladními automobily) Další výstavbou na pozemcích 480/1, 491/2 by mohlo dojít k propadnutí vozovky a narušení statiky domu 121 a 58. Podle vyjádření sousedů v domě č.p.: 121 došlo už nyní k prolomení klenby sklepa, který je ve velmi těsné blízkosti komunikace.

Řešení: Z důvodu velmi kritického stavu statiky této komunikace a přilehlého domu 121 je na prvním místě omezení automobilového provozu a rychlé vypracování statického posudku. Na základě posudku řešit celou situaci.



Jako nejjednodušší a rychlé provizorní řešení se nabízí na prvním místě zakázat průjezd ulicí Ke sluji. Ulice ke sluji je používána jako zkratka.

Pro dokončení rozestavěných staveb materiál navážet nákladními automobily max do 6t.

Jako paradox se jeví skutečnost, že ulice Ke Sluji je z jedné strany pro nákladní automobily nad 6t uzavřena ???

Další technická opatření musí navrhnou odborníci na základě statického posudku.

!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Prosím o předání této mé připomínky na majitele komunikace Ke Sluji. Podle katastru je majitelem komunikace Statutární město Liberec. Prosím o předání příslušnému odboru, který má v kompetenci řešení havarijního stavu této komunikace.

Předem děkuji.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 do ploch přírody a krajiny - orná půda.

Pozemkům parc. č. 274/1, 274/20, 274/21 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); pozemky parc. č. 274/20, 274/21 - návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy zemědělské (K); pozemky parc. č. 274/20, 274/21 - návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 274/1, 274/20 – návrhové plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/21 - východní část plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), západní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/21 - východní část plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), západní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 274/1 do ploch přírody a krajiny – orná půda, západní část pozemku parc. č. 274/21 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 274/20 a východní část pozemku parc. č. 274/21 do ploch bydlení venkovského.

Pozemku parc. č. 273/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (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): návrhové plochy bydlení (B),

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

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

Pozemku parc. č. 491/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do plochy bydlení čistého.

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

Podatel označil pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13, 274/1, 273/4, 274/20, 274/21, 491/2 u kterých nesouhlasí s vymezením zastavitelných plochy bydlení a požaduje nenavrhopvat zastavitelné plochy v území do doby realizace potřebné infrastruktury na území Radčic a zlepšení stavu komunikace Ke Sluji.

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*“.

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. Radčice u Krásné Studánky 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 podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska a požadovaly plochy vypustit nebo dohodnout jejich rozsah.

Při projednání ÚPL byly na základě výsledků projednání (stanovisek dotčených orgánů, námitek veřejnosti, požadavků určeného zastupitele) rozvojové plochy na území Radčic značně redukovány. Množství návrhových ploch bylo vypuštěno po projednání Konceptu ÚP (2011) na základě požadavků

dotčených orgánů úplně (např. plochy 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.135.BS1, 11.136.BS1, 11.82.SC3 a 11.100.SC3) nebo podstatně zmenšeno (plochy 11.55.BS1, 11.67.BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS).

V textové části ÚPL se v koncepci uspořádání jednotlivých částí města konkrétně pro sektor-11 sever (S) uvádí: „V horních partiích Radčicích a Kateřinkách připouštět pouze rozptýlenou zástavbu při respektování přírodního rekreačního charakteru těchto území. Souvislou zástavbu rozvíjet na přechodu do Radčic v lokalitě u Lípy. Rozvíjet plochy nosných funkcí - obytné a obslužné zejména lokality Polní, Selská, Na Mlýnku, za plochodrážním stadionem, Krásná Studánka - Hejnická, Dětrichovská, Švestková, podél komunikace I/13, Radčice - Výletní, Raspenavská, Ke Sluji, Ke Koupališti, Ke Kapličce a další plochy rozptýlené v příměstské krajině. Respektovat prostorovou strukturu historických částí sektoru s rozvolněnou zástavbou bytových domů vilového charakteru přecházejících do podhorské zástavby s převážně rekreačním využitím na území Radčic a Krásné Studánky. Dodržovat princip postupného snižování hladiny zástavby od středu města k okrajům.“

K úplnému vypuštění rozvojových ploch bydlení z důvodu vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro zajištění udržitelného rozvoje území nedošlo a některé plochy na území Radčic byly v souladu s výše popsanou koncepcí sektoru Sever ponechány. Jedná se o plochy, které v rámci projednání ÚPL odsouhlasily dotčené orgány a zastupitelstvo města.

Návrh rozvojových ploch bydlení pro doplnění zástavby podél ulice Buková a Ke Sluji je v souladu s veřejnými zájmy, protože byly dotčenými orgány při projednávání ÚPL odsouhlaseny. Souhlasily mimo jiné dotčené orgány hájící zájmy ochrany přírody, myslivosti i ochrany zemědělského půdního fondu.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Buková a Ke Sluji v prolukách mezi stávajícími rodinnými domy. Návrhem ploch 11.69.B1.10.80.v, 11.71.B.1.10.80.v, 11.197.B.1.15.70.v, 11.214.B.1.15.70.v nedojde ke zhoršení pohody bydlení v dané lokalitě. Nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh rozvojových ploch směřován do proluk mezi stabilizovanými plochami bydlení všeobecného v přímé vazbě na stávající komunikace.

Plochy 11.69.B, 11.197.B byly opakovaně prověřovány urbanistickými studii na jejichž základě byl s dotčenými orgány dohodnut jejich rozsah a podmínka komplexního řešení technické infrastruktury. Plocha 11.71.B a 11.214.B byla vymezena od počátku projednání a je jednoznačnou prolukou v zástavbě.

Návrh těchto ploch v kontextu s plochami vypuštěnými během projednání ÚPL a požadavky majitelů a stavebníků v území na jejich rozšiřování jsou kompromisem zajišťující přiměřený rozvoj území v souladu s § 18 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. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Požadavek podatele na neumožnění žádného rozvoje v území by byl v rozporu s výše citovanými cíli územního plánování. Pořizovatel respektoval stanoviska dotčených orgánů hájících veřejné zájmy a mnoho ploch bylo

v průběhu projednání vypuštěno. Podatelem zmiňované plochy zajišťují veřejný zájem na přiměřeném rozvoji této městské části s tím, že se nedostaly do kolize s veřejnými zájmy. U ploch jsou nastaveny podmínky prostorového uspořádání území, aby byl zachován charakter zástavby, a zároveň mají být plochy řešeny komplexně, protože podmíněnost jakékoli výstavby předchází nebo souběžnou realizací dopravní a technické infrastruktury lze považovat za standardní požadavek. Přesto ÚPL řeší tento aspekt etapizace pomocí podmínek využití ploch uvedených v kapitole „C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch“ textové části ÚPL. Tyto podmínky požadují v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení. Tím bude zajištěno odsunutí zástavby do doby, než bude realizována odpovídající infrastruktura a zajištěna součinnost velkých investorů na jejím budování, přitom není odkazováno na konkrétní investice, protože vždy existují různá reálná řešení v souladu s ÚPL a řešení na jednom konkrétním řešení může být z hlediska rozvoje města kontraproduktivní.

U plochy 11.69.B1 je uplatněna podmínka IN – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ a podmínka TI – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území.“ U plochy 11.71.B.1.10.80.v, 11.197.B.1.15.70.v je také uplatněna podmínka IN.

K ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry dochází postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přírodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K lokalitám je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu.

V ÚPL je v textové části řešeno napojení stabilizovaných i rozvojových ploch v Radčicích a Kateřinkách na splaškovou kanalizaci vybudováním gravitačních stok napojených na navrženou kmenovou stoku v údolí Černé Nisy. V grafické části jsou vyznačeny pouze hlavní směry odboček z kmenové stoky ulicemi Polední-Ke Sluji a Nad Pianovkou-Ladova a kanalizace pro soustředěnou zástavbu v lokalitě U Lípy, protože realizace splaškové kanalizace v celém území je vzhledem k utlumení rozvoje těchto částí, k řídké zástavbě a složitému terénu zatím málo pravděpodobná. Proto je kontraproduktivní do ÚPL vyznačit vedení některých odboček jako hlavních, protože by mohly být teoreticky v každé ulici. To nic nemění na faktu, že již dnes by měla být individuální likvidace odpadních vod řešena způsoby, které splňují platnou legislativu a pokud by toto bylo dodržováno, nemusel by být stav v území natolik tristní.

Dále jsou v textové části ÚPL stanoveny tzv. „ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření komunikace při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky veřejné dopravy, doprovodnou zeleň a protihluková opatření. Ochranné koridory se nezakreslují v grafické části ÚPL, ale do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany od stávající komunikace s jejím plným využitím, a to při maximálním respektování stávající zástavby. Tímto ustanovením územní plán zajišťuje postupné rozšiřování stávajících komunikací v místech, kde bude teprve probíhat výstavba a v místech, kde bude docházet k náhradě stávajících staveb či například oplocení jejich posunem do nové polohy dle výše uvedených pravidel. Systematická

celková oprava a rozšiřování stávajících komunikací je v ÚPL předpokládáno, avšak s ohledem na obecnou nevhůli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil dosáhl potřebných parametrů.

Před výstavbou v plochách s podmínkou IN bude muset být komplexně prověřeno zásobování vodou, odkanalizování a připojení na dopravní infrastrukturu a poté až bude moci být povolována výstavba. Pokud z prověření vyjde nedostatečná kapacita místních zdrojů a nemožnost individuálního řešení, nebudou moci být stavby rodinných domů do plochy umístěny do doby realizace/zkapacitnění infrastruktury.

V rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality stávajícího bydlení nebo jiné konkrétní problémy v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tedy tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevhůli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic.

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



## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0249 – Jaroslav Novotný

CJ MML 149140/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 480/1, 480/15, 480/13

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA

Zásadně nesouhlasíme s výstavbou v lokalitě Liberec - Radčice u Krásné Studánky. Žádáme, aby plochy pro novou zástavbu, uvedeny níže, byly z nového návrhu územního plánu vyjmuty. Důvodem naší námítky jsou existenční rizika zde žijících obyvatel. Z důvodu chybějícího vodovodu a kanalizace, špatné kvality vody a nevyhovující příjezdové komunikace se obáváme o stále se zhoršující životní podmínky, které se novou výstavbou jen urychlí.

Nový územní plán počítá se změnou stávajících zemědělských pozemků na stavební:

Pozemek sousedící s ulicí Buková

480/1 + 480/13 + 480/15      11.69.B.1.10.80.v      o rozloze cca 7000 m<sup>2</sup>

Nechceme zde vypisovat do podrobnosti všechny změny v relativně malé lokalitě, ve které díky této změně územního plánu, může na nových stavebních pozemcích vyrůst cca 20-30 nových rodinných domů bez napojení na veřejnou vodovodní a kanalizační síť, to znamená s potřebou vrtání studní a budování domovních čističek odpadních vod.

**Se změnou územního plánu v této lokalitě nesouhlasíme.**

Žádáme zastupitele města Liberec, aby na základě výše uvedených faktů bylo od nevhodného záměru plánované výstavby rodinných domů upuštěno.

## ODŮVODNĚNÍ

V návrhu nového územního plánu je počítáno se změnami užívání výše zmíněných pozemků (parcelní číslo 480/1, 480/13, 480/15) na stavební. Největším problémem při realizaci těchto změn a při plánování stavební činnosti je nepřítomnost veřejných sítí. Hlavním problémem je pitná voda a návazně kanalizační síť.

Pro udržení stávající obyvatelnosti této lokality je nutné přinejmenším zachování již velmi kritického stavu čerpání podzemní vody. Nezastavěné plochy jsou nutné pro obnovu hladiny podzemních vod. Hladina podzemní vody poklesla a stále klesá. V minulém roce na pozemku č. 479/1 studna úplně vyschla. V předchozích letech vyschly studny i na pozemcích č. 494/1, 153/8 a 257/55. Na nově vzniklých stavebních pozemcích, kde by byly postaveny další domy, bude nutné vyvrtat nové zdroje pitné vody, což bude mít za následek následující pokles hladiny podzemní vody.

Dalším neméně závažným problémem je zátěž z vypouštění odpadních vod. Většina okolních domů má historicky řešené vypouštění odpadní vody (trativody), což se projevuje na kvalitě podzemní vody (viz příloha - rozbor vody). Voda v lokalitě Radčice u Krásné Studánky není vhodná pro kojence a batolata. Jakákoliv další zátěž, spojená s vypouštěním a vsakováním odpadních vod může znamenat úplné znehodnocení podzemních vod a nemožnost použít vodu ze studní jako pitnou. To by znamenalo pro zde žijící obyvatele existenční problém.

Jedním z dalších nevyhovujících důsledků je obrovská přítěž na místní komunikaci (ulice Ke Sluji a ulice Buková), která je již v současné době značně vytížena. Není vhodná pro těžkou automobilovou dopravu převyšující 6t. Těžká technika, která již zde projíždí, negativně ovlivňuje veškeré staré stavby v její těsné blízkosti (otřesy, narušení statiky objektů). Tyto komunikace díky svým úzkým rozměrům nejsou dimenzovány pro větší a těžší automobilový provoz. Příjezdové trasy svým charakterem nevyhovují pohybu těžké techniky určené pro novou výstavbu, tak i zvýšenému pohybu vozidel. Rozměry cesty nejsou přiměřené k tomu, aby se zde vyhnuly dvě protijedoucí osobní auta, natož nákladní. Po celé ulici Ke Sluji a ulici Buková není veden chodník ani z jedné strany. Pohyb pro chodce, zejména pak s malými dětmi a maminkami s kočárky je při současné automobilové vytíženosti životu nebezpečný.

Velmi kritický a havarijný je stav komunikace ulice Ke Sluji mezi stavbami popisné číslo 48 a 121. Komunikace v tomto místě se již dnes propadá a prolamuje důvodem projíždějící těžké techniky kvůli již povolenému zahušťování výstavby v této lokalitě. Další výstavbou na pozemcích 480/1, 480/13, 480/15 by mohlo dojít k propadnutí vozovky a narušení statiky domů p. č. 121 a 48. Podle vyjádření sousedů v domě p. č. 121 došlo již nyní k prolomení klenby sklepa, který je v těsné blízkosti komunikace.

V neposlední řadě obývá vlhké lesní lokality Radčic mlók skvrnitý, který je dle vyhlášky 395/1992 Sb. silně ohroženým druhem, je zařazen mezi přísně chráněné druhy. Vlivem lidské činnosti především růstem automobilismu, ničením a znečištěním přírodních vodních toků

mloků skvrnitých stále ubývá. Plánovanou výstavbou by došlo k narušení jeho přirozeného prostředí.

Na parcele č. 389/18 se pravidelně vyskytuje mlok skvrnitý v šachtě studny, migrující z přilehlého údolí s vodními toky.

## NÁVRH ŘEŠENÍ

Přibližně v roce 2005 bylo slibováno zavedení vodovodu a kanalizace do této oblasti. Tento projekt bychom tímto rádi podpořili. Navrhujeme vybudování vodovodu, napojení kanalizace na kanalizační síť města nebo zřízení centrální čističky s odvodem odpadní vody vodotečí. I za stávajícího stavu zastavěnosti klesá hladina podzemní vody a zhoršuje se její kvalita.

Jako řešení špatného a nevyhovujícího stavu komunikace ulice Ke Sluji je omezení automobilového provozu, rychlé vypracování statického posudku. A vybudování nové silnice vyhovující požadavkům nové výstavbě a tudíž i zvýšení jak osobní, tak i nákladní těžké automobilové dopravy.

Doporučujeme provést biologické hodnocení ploch (11.69.B.1.10.80.v), na kterých se vyskytují zvláště chráněné druhy živočichů (mlok skvrnitý), a podle jeho výsledků zajistit jejich dostatečnou ochranu.

**Požadujeme zastavit veškeré změny způsobu využití pozemků na stavební do doby, dokud v této lokalitě nebudou vybudovány vodovodní a kanalizační sítě, vhodná komunikace s chodníky a zjištěn stav výskytu mloka skvrnitého.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 do ploch přírody a krajiny - orná půda.

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

Podatel označil pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13, u kterých nesouhlasí s vymezením rozvojové plochy bydlení 11.69.B1 a požaduje nenavrhovat rozvoj bydlení v této lokalitě do doby realizace potřebné infrastruktury na území Radčic a zajištění ochrany mloka skvrnitého.

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 v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) navrhl lokalitu označenou v hlavním výkrese jako 11.69.BS1, která byla vymezena mezi stávající zástavbou podél ulice Ke Sluji a lesními porosty v daleko větším rozsahu než v podatelem připomínkovaném Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) v souladu s požadavkem 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. Radčice u Krásné Studánky 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 podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska a požadovaly plochu 11.69.B1.10.80 vypustit nebo dohodnout její rozsah.

Dle KÚLK se v případě plochy 11.69.BS1 a dalších ploch navržených v Konceptu ÚP (2011) v tomto území jednalo o: „*nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadoval tyto lokality vypustit.*“

MML ŽP uplatnilo k ploše 11.69.BS1 ke Konceptu ÚP (2011) následující stanovisko: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokalit a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality tak, jak již bylo požadováno v rámci změny ÚP č. 21b.*“

MŽP uplatnilo k ploše 11.69.BS1 ke Konceptu ÚP (2011) následující stanovisko: „*Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.*“

CHKO JH využila čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatovala: „*harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky 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. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. Správa CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Návrh ploch je zde v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, navrženými v kap. E.1. pro MKR 02-1-i (str. 73). Také ve Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Liberec na životní prostředí (str. 268) je uvedeno doporučení zvážit přehodnocení zástavby v k.ú. Krásná Studánka, Kateřinky a Rudolfovo, kde plošný rozsah velmi často nerespektuje harmonické měřítko krajiny a zachované hodnoty krajinného rázu. V hodnocení se sice neuvádí k.ú. Radčice, ale charakter krajinného rázu ve vyšších polohách k.ú. je stejný včetně přírodních a estetických hodnot jako v ostatních zmíněných k.ú. Jedná se o plochy 11.55.BS1, 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.67. BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1.*“

Tento požadavek nebyl pořizovatel a projektantem z důvodu zachování rozvoje této městské části akceptován a do Návrhu pro společné jednání (2012) byla lokalita navržena ve stejné podobě jako v Konceptu ÚP (2011). K ploše 11.69.B1.10.80 byla v Návrhu pro společné jednání (2012) uplatněna znovu negativní závazná stanoviska dotčených orgánů, protože z důvodu ochrany krajinného rázu chráněného dle § 12 zákona a ochrany vzrostlé zeleně ve smyslu ust. § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny požadovaly plochu vypustit nebo výrazně redukovat. Na základě dohodovacích řízení byla provedena redukce plochy pouze do proluky mezi stávající zástavbou podél ulice Buková.

V Novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Návrh plochy 11.69.B1.10.80.v pro doplnění zástavby podél ulice Buková byl již v souladu s veřejnými zájmy, protože plocha byla dotčenými orgány při projednávání veřejném projednání (2013) i společném jednání (2016) odsouhlasena. Souhlasily také dotčené orgány hájící zájmy ochrany přírody, myslivosti i ochrany zemědělského půdního fondu.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Buková v proluce mezi stávajícími rodinnými domy. Návrhem plochy 11.69.B1.10.80.v nedojde ke zhoršení pohody bydlení v dané lokalitě. Nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení plochy je výsledkem projednání s dotčenými orgány, které již uplatnily stanovisko, ve kterém by byly dotčeny jejich chráněné zájmy. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních

stavebníků je návrh zastavitelné plochy směřován do proluky mezi stabilizovanými plochami pro bydlení v přímé vazbě na komunikaci.

Návrh této plochy (a ostatních ploch, které nebyly vypuštěny) v kontextu s plochami vypuštěnými během projednání ÚPL a požadavky majitelů a stavebníků v území na jejich rozšiřování jsou kompromisem zajišťující přiměřený rozvoj území v souladu s § 18 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. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Požadavek podatele na neumožnění žádného rozvoje v území by byl v rozporu s výše citovanými cíli územního plánování. Pořizovatel respektoval stanoviska dotčených orgánů hájících veřejné zájmy a mnoho ploch bylo v průběhu projednání vypuštěno. Podatelem zmiňovaná plocha zajišťuje veřejný zájem na přiměřeném rozvoji této městské části s tím, že se nedostala do kolize s veřejnými zájmy. U plochy jsou nastaveny podmínky prostorového uspořádání území, aby byl zachován charakter zástavby, a zároveň má být plocha řešena komplexně, protože podmíněnost jakékoli výstavby předchází nebo souběžnou realizací dopravní a technické infrastruktury lze považovat za standardní požadavek. Přesto ÚPL řeší tento aspekt etapizace pomocí podmínek využití ploch uvedených v kapitole „C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch“ textové části ÚPL. Tyto podmínky požadují v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení. Tím bude zajištěno odsunutí zástavby do doby, než bude realizována odpovídající infrastruktura a zajištěna součinnost velkých investorů na jejím budování, přitom není odkazováno na konkrétní investice, protože vždy existují různá reálná řešení v souladu s ÚPL a lpění na jednom konkrétním řešení může být z hlediska rozvoje města kontraproduktivní.

U plochy 11.69.B1 je uplatněna podmínka IN – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ a podmínka TI – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území.“

K ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry dochází postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přívodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K lokalitě 11.69.B1 je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu.

V ÚPL je v textové části řešeno napojení stabilizovaných i rozvojových ploch v Radčicích a Kateřinkách na splaškovou kanalizaci vybudováním gravitačních stok napojených na navrženou kmenovou stoku v údolí Černé Nisy. V grafické části jsou vyznačeny pouze hlavní směry odboček z kmenové stoky ulicemi Polední-Ke Sluji a Nad Pianovkou-Ladova a kanalizace pro soustředěnou zástavbu v lokalitě U Lípy, protože realizace splaškové kanalizace v celém území je vzhledem k utlumení rozvoje těchto částí, k řídké zástavbě a složitému terénu zatím málo pravděpodobná. Proto je kontraproduktivní do ÚPL vyznačit vedení některých odboček jako hlavních, protože by mohly být teoreticky v každé ulici. To nic



nemění na faktu, že již dnes by měla být individuální likvidace odpadních vod řešena způsoby, které splňují platnou legislativu a pokud by toto bylo dodržováno, nemusel by být stav v území natolik tristní.

Dále jsou v textové části ÚPL stanoveny tzv. „ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření komunikace při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky veřejné dopravy, doprovodnou zeleň a protihluková opatření. Ochranné koridory se nezakreslují v grafické části ÚPL, ale do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umístovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany od stávající komunikace s jejím plným využitím, a to při maximálním respektování stávající zástavby. Tímto ustanovením územní plán zajišťuje postupné rozšiřování stávajících komunikací v místech, kde bude teprve probíhat výstavba a v místech, kde bude docházet k náhradě stávajících staveb či například oplocení jejich posunem do nové polohy dle výše uvedených pravidel. Systematická celková oprava a rozšiřování stávajících komunikací je v ÚPL předpokládáno, avšak s ohledem na obecnou nevoli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil dosáhl potřebných parametrů.

Před výstavbou v ploše 11.69.B1 bude muset být komplexně prověřeno zásobování vodou, odkanalizování a připojení na dopravní infrastrukturu a poté až bude moci být povolována výstavba. Pokud z prověření vyjde nedostatečná kapacita místních zdrojů a nemožnost individuálního řešení, nebudou moci být stavby rodinných domů do plochy umístěny do doby realizace/zkapacitnění infrastruktury.

V rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality stávajícího bydlení nebo jiné konkrétní problémy v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tedy tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevoli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic.

V Nálezové databázi ochrany přírody AOPK ČR není v současné době v uvedené ploše evidován výskyt mloka skvrnitého ani jiného chráněného druhu rostlin a živočichů.

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

V dokumentaci pro vydání 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\_0250 – Ing.

Michala Moravcová

CJ MML 150236/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 480/1, 480/15, 480/13, 274/1, 273/1, 274/20, 274/21, 491/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje**

## Text námítky a odůvodnění:

Jedná se o zahušťování výstavby v ulicích Výletní, Buková, Ke Sluji.

Vymezení území doplňte grafickou přílohou (např. zákres do katastrální mapy).

PŘIPOMÍNKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

Vymezené území nemá kanalizaci, vodovod a nemá odpovídající přístupové komunikace. Řešit veškerou zástavbu individuálními vrty a zasakováním je s ohledem na kritickou situaci se stávající hladinou spodní vody a kvalitou spodní vody nepřijatelné, riskantní a nezodpovědné s nevratnými následky pro stávající obyvatele celé oblasti.

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

**ODŮVODNĚNÍ** (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

Už v dnešní době je kvalita podzemní vody v některých studnách na hranicích normy pro pitnou vodu a některé studny se už staly nepoužitelné jako zdroj pitné vody. Díky vysokému obsahu dusičnanů. V celé lokalitě není ojedinělé vysychání studní, které obyvatele musí řešit jejich prohlubováním.

Řešení: Vybudování vodovodu, napojení kanalizace na kanalizační síť města nebo vybudování centrální čističky s odvodem odpadní vody vodotečí.

Velmi kritický a havarijný je stav komunikace a statika ulice Ke Sluji mezi stavbami č. popisné 48 a 121. Komunikace v tomto místě se již dnes propadá a prolamuje. Komunikace je v tomto místě velmi úzká i pro osobní automobily a díky již povolenému zahušťování výstavby v ulici Buková tímto úzkým místem projíždí těžká nákladní auta (do této oblasti není jiná možnost navážení stavebního materiálu velkými nákladními automobily). Další výstavbou na pozemcích 480/1, 491/2 by mohlo dojít k propadnutí vozovky a narušení statiky domu č. popisné 121 a 48. Podle vyjádření sousedů v domě č. p. 121 došlo již nyní k prolomení klenby sklepa, který je v těsné blízkosti komunikace.

Řešení: Z důvodu velmi kritického stavu statiky této komunikace a přilehlého domu č. p. 121 je na prvním místě omezení automobilového provozu a rychlé vypracování statického posudku. Na základě posudku řešit celou situaci.

Jako nejjednodušší a rychlé provizorní řešení se nabízí na prvním místě zakázat průjezd ulicí Ke sluji. Ulice ke sluji je používána jako zkratka.

Pro dokončení rozestavěných staveb materiál navážet nákladními automobily max do 6t.

Jako paradox se jeví skutečnost, že ulice Ke Sluji je z jedné strany pro nákladní automobily nad 6t uzavřena ???

Další technická opatření musí navrhnou odborníci na základě statického posudku.

-----  
!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Prosím o předání této mé připomínky na majitele komunikace Ke Sluji. Podle katastru je majitelem komunikace Statutární město Liberec. Prosím o předání příslušnému odboru, který má v kompetenci řešení havarijního stavu této komunikace.

Předem děkuji.  
-----

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 do ploch přírody a krajiny - orná půda.

Pozemkům parc. č. 274/1, 274/20, 274/21 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); pozemky parc. č. 274/20, 274/21 - návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy zemědělské (K); pozemky parc. č. 274/20, 274/21 - návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 274/1, 274/20 – návrhové plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/21 - východní část plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), západní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/21 - východní část plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), západní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 274/1 do ploch přírody a krajiny – orná půda, západní část pozemku parc. č. 274/21 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 274/20 a východní část pozemku parc. č. 274/21 do ploch bydlení venkovského.

Pozemku parc. č. 273/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (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): návrhové plochy bydlení (B),

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

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

Pozemku parc. č. 491/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do plochy bydlení čistého.

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

Podatel označil pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13, 274/1, 273/4, 274/20, 274/21, 491/2 u kterých nesouhlasí s vymezením zastavitelných plochy bydlení a požaduje nenavrhopvat zastavitelné plochy v území do doby realizace potřebné infrastruktury na území Radčic a zlepšení stavu komunikace Ke Sluji.

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*“.

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. Radčice u Krásné Studánky 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 podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska a požadovaly plochy vypustit nebo dohodnout jejich rozsah.

Při projednání ÚPL byly na základě výsledků projednání (stanovisek dotčených orgánů, námitek veřejnosti, požadavků určeného zastupitele) rozvojové plochy na území Radčic značně redukovány. Množství návrhových ploch bylo vypuštěno po projednání Konceptu ÚP (2011) na základě požadavků

dotčených orgánů úplně (např. plochy 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.135.BS1, 11.136.BS1, 11.82.SC3 a 11.100.SC3) nebo podstatně zmenšeno (plochy 11.55.BS1, 11.67.BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS).

V textové části ÚPL se v koncepci uspořádání jednotlivých částí města konkrétně pro sektor-11 sever (S) uvádí: *„V horních partiích Radčicích a Kateřinkách připouštět pouze rozptýlenou zástavbu při respektování přírodního rekreačního charakteru těchto území. Souvislou zástavbu rozvíjet na přechodu do Radčic v lokalitě u Lípy. Rozvíjet plochy nosných funkcí - obytné a obslužné zejména lokality Polní, Selská, Na Mlýnku, za plochodrážním stadionem, Krásná Studánka - Hejnická, Dětrichovská, Švestková, podél komunikace I/13, Radčice - Výletní, Raspenavská, Ke Sluji, Ke Koupališti, Ke Kapličce a další plochy rozptýlené v příměstské krajině. Respektovat prostorovou strukturu historických částí sektoru s rozvolněnou zástavbou bytových domů vilového charakteru přecházejících do podhorské zástavby s převážně rekreačním využitím na území Radčic a Krásné Studánky. Dodržovat princip postupného snižování hladiny zástavby od středu města k okrajům.“*

K úplnému vypuštění rozvojových ploch bydlení z důvodu vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro zajištění udržitelného rozvoje území nedošlo a některé plochy na území Radčic byly v souladu s výše popsanou koncepcí sektoru Sever ponechány. Jedná se o plochy, které v rámci projednání ÚPL odsouhlasily dotčené orgány a zastupitelstvo města.

Návrh rozvojových ploch bydlení pro doplnění zástavby podél ulice Buková a Ke Sluji je v souladu s veřejnými zájmy, protože byly dotčenými orgány při projednávání ÚPL odsouhlaseny. Souhlasily mimo jiné dotčené orgány hájící zájmy ochrany přírody, myslivosti i ochrany zemědělského půdního fondu.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Buková a Ke Sluji v prolukách mezi stávajícími rodinnými domy. Návrhem ploch 11.69.B1.10.80.v, 11.71.B.1.10.80.v, 11.197.B.1.15.70.v, 11.214.B.1.15.70.v nedojde ke zhoršení pohody bydlení v dané lokalitě. Nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh rozvojových ploch směřován do proluk mezi stabilizovanými plochami bydlení všeobecného v přímé vazbě na stávající komunikace.

Plochy 11.69.B, 11.197.B byly opakovaně prověřovány urbanistickými studii na jejichž základě byl s dotčenými orgány dohodnut jejich rozsah a podmínka komplexního řešení technické infrastruktury. Plocha 11.71.B a 11.214.B byla vymezena od počátku projednání a je jednoznačnou prolukou v zástavbě.

Návrh těchto ploch v kontextu s plochami vypuštěnými během projednání ÚPL a požadavky majitelů a stavebníků v území na jejich rozšiřování jsou kompromisem zajišťující přiměřený rozvoj území v souladu s § 18 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. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Požadavek podatele na neumožnění žádného rozvoje v území by byl v rozporu s výše citovanými cíli územního plánování. Pořizovatel respektoval stanoviska dotčených orgánů hájících veřejné zájmy a mnoho ploch bylo



v průběhu projednání vypuštěno. Podatelem zmiňované plochy zajišťují veřejný zájem na přiměřeném rozvoji této městské části s tím, že se nedostaly do kolize s veřejnými zájmy. U ploch jsou nastaveny podmínky prostorového uspořádání území, aby byl zachován charakter zástavby a zároveň mají být plochy řešeny komplexně, protože podmíněnost jakékoli výstavby předchází nebo souběžnou realizací dopravní a technické infrastruktury lze považovat za standardní požadavek. Přesto ÚPL řeší tento aspekt etapizace pomocí podmínek využití ploch uvedených v kapitole „C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch“ textové části ÚPL. Tyto podmínky požadují v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení. Tím bude zajištěno odsunutí zástavby do doby, než bude realizována odpovídající infrastruktura a zajištěna součinnost velkých investorů na jejím budování, přitom není odkazováno na konkrétní investice, protože vždy existují různá reálná řešení v souladu s ÚPL a řešení na jednom konkrétním řešení může být z hlediska rozvoje města kontraproduktivní.

U plochy 11.69.B1 je uplatněna podmínka IN – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ a podmínka TI – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území.“ U plochy 11.71.B.1.10.80.v, 11.197.B.1.15.70.v je také uplatněna podmínka IN.

K ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry dochází postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přírodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K lokalitám je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu.

V ÚPL je v textové části řešeno napojení stabilizovaných i rozvojových ploch v Radčicích a Kateřinkách na splaškovou kanalizaci vybudováním gravitačních stok napojených na navrženou kmenovou stoku v údolí Černé Nisy. V grafické části jsou vyznačeny pouze hlavní směry odboček z kmenové stoky ulicemi Polední-Ke Sluji a Nad Pianovkou-Ladova a kanalizace pro soustředěnou zástavbu v lokalitě U Lípy, protože realizace splaškové kanalizace v celém území je vzhledem k utlumení rozvoje těchto částí, k řídké zástavbě a složitému terénu zatím málo pravděpodobná. Proto je kontraproduktivní do ÚPL vyznačit vedení některých odboček jako hlavních, protože by mohly být teoreticky v každé ulici. To nic nemění na faktu, že již dnes by měla být individuální likvidace odpadních vod řešena způsoby, které splňují platnou legislativu a pokud by toto bylo dodržováno, nemusel by být stav v území natolik tristní.

Dále jsou v textové části ÚPL stanoveny tzv. „ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření komunikace při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky veřejné dopravy, doprovodnou zeleň a protihluková opatření. Ochranné koridory se nezakreslují v grafické části ÚPL, ale do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany od stávající komunikace s jejím plným využitím, a to při maximálním respektování stávající zástavby. Tímto ustanovením územní plán zajišťuje postupné rozšiřování stávajících komunikací v místech, kde bude teprve probíhat výstavba a v místech, kde bude docházet k náhradě stávajících staveb či například oplocení jejich posunem do nové polohy dle výše uvedených pravidel. Systematická

celková oprava a rozšiřování stávajících komunikací je v ÚPL předpokládáno, avšak s ohledem na obecnou nevělu obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil dosáhl potřebných parametrů.

Před výstavbou v plochách s podmínkou IN bude muset být komplexně prověřeno zásobování vodou, odkanalizování a připojení na dopravní infrastrukturu a poté až bude moci být povolována výstavba. Pokud z prověření vyjde nedostatečná kapacita místních zdrojů a nemožnost individuálního řešení, nebudou moci být stavby rodinných domů do plochy umístěny do doby realizace/zkapacitnění infrastruktury.

V rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality stávajícího bydlení nebo jiné konkrétní problémy v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tedy tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevělu obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0251 – Linets

Andrii, Syomchyna Ganna

CJ MML 149557/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 480/1, 480/15, 480/13, 274/1, 273/1, 274/20, 274/21, 491/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

## Text námítky a odůvodnění:

Předmětem námítky je návrh na využití parcel v ulicích Výletní, Buková, Ke Sluji pro novou zástavbu.

## ÚDAJE PODLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ DOKLADUJÍCÍ DOTČENÁ PRÁVA:

Přiložte výpis z katastru nemovitostí k pozemkům a stavbám dotčených návrhem ve Vašem vlastnictví (může být pouze kopie nebo informativní výpis - <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>)

NÁMITKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE

 ANO, POČET LISTŮ 1 (foto)

## NÁMITKA:

Vlastníme dům , který byl postaven v roce 1900 a který jednou zdí leží na hranici pozemku se stávající komunikací, která je velmi úzká pro stavební těžkou mechanizaci. Dům trpí stavebními deformacemi, v suterénním podlaží spadla cihelná klenba a praskla betonová stropní deska (foto v příloze). Zatížením stávající komunikace může dojít k nevratným poškozením našeho domu.

Dotčené území nemá připojení k inženýrským sítím ani k místní komunikaci. Vzhledem k omezenému množství a kvalitě spodní vody, považujeme návrh na novou výstavbu v dané lokalitě za nepřipustný a ohrožující pro stávající výstavbu celé lokality.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE

 ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

## ODŮVODNĚNÍ:

Ohrožení mechanické odolnosti našeho domu, kritický stav s podzemní vodou.

## Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 480/1, 480/15 - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 480/13 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13 do ploch přírody a krajiny - orná půda.

Pozemkům parc. č. 274/1, 274/20, 274/21 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); pozemky parc. č. 274/20, 274/21 - návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy zemědělské (K); pozemky parc. č. 274/20, 274/21 - návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 274/1, 274/20 – návrhové plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/21 - východní část plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), západní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/21 - východní část plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), západní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 274/1 do ploch přírody a krajiny – orná půda, západní část pozemku parc. č. 274/21 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 274/20 a východní část pozemku parc. č. 274/21 do ploch bydlení venkovského.

Pozemku parc. č. 273/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (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): návrhové plochy bydlení (B),

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

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

Pozemku parc. č. 491/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do plochy bydlení čistého.

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

Podatel označil pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 480/13, 274/1, 273/4, 274/20, 274/21, 491/2 u kterých nesouhlasí s vymezením zastavitelných plochy bydlení a požaduje nenavrhnout zastavitelné plochy v území do doby realizace potřebné infrastruktury na území Radčic.

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“.

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. Radčice u Krásné Studánky 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 podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska a požadovaly plochy vypustit nebo dohodnout jejich rozsah.

Při projednání ÚPL byly na základě výsledků projednání (stanovisek dotčených orgánů, námitek veřejnosti, požadavků určeného zastupitele) rozvojové plochy na území Radčic značně redukovány. Množství návrhových ploch bylo vypuštěno po projednání Konceptu ÚP (2011) na základě požadavků dotčených orgánů úplně (např. plochy 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.135.BS1, 11.136.BS1, 11.82.SC3 a 11.100.SC3) nebo podstatně zmenšeno (plochy 11.55.BS1, 11.67.BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS).

V textové části ÚPL se v koncepci uspořádání jednotlivých částí města konkrétně pro sektor-11 sever (S) uvádí: *„V horních partiích Radčicích a Kateřinkách připouštět pouze rozptýlenou zástavbu při respektování přírodního rekreačního charakteru těchto území. Souvislou zástavbu rozvíjet na přechodu do Radčic v lokalitě u Lípy. Rozvíjet plochy nosných funkcí - obytné a obslužné zejména lokality Polní, Selská, Na Mlýnku, za plochodrážním stadionem, Krásná Studánka - Hejnická, Dětrichovská, Švestková, podél komunikace I/13, Radčice - Výletní, Raspenavská, Ke Sluji, Ke Koupališti, Ke Kapličce a další plochy rozptýlené v příměstské krajině. Respektovat prostorovou strukturu historických částí sektoru s rozvolněnou zástavbou bytových domů vilového charakteru přecházejících do podhorské zástavby s převážně rekreačním využitím na území Radčic a Krásné Studánky. Dodržovat princip postupného snižování hladiny zástavby od středu města k okrajům.“*

K úplnému vypuštění rozvojových ploch bydlení z důvodu vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro zajištění udržitelného rozvoje území nedošlo a některé plochy na území Radčic byly v souladu s výše popsanou koncepcí sektoru Sever ponechány. Jedná se o plochy, které v rámci projednání ÚPL odsouhlasily dotčené orgány a zastupitelstvo města.

Návrh rozvojových ploch bydlení pro doplnění zástavby podél ulice Buková a Ke Sluji je v souladu s veřejnými zájmy, protože byly dotčenými orgány při projednávání ÚPL odsouhlaseny. Souhlasily mimo jiné dotčené orgány hájící zájmy ochrany přírody, myslivosti i ochrany zemědělského půdního fondu.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Buková a Ke Sluji v prolukách mezi stávajícími rodinnými domy. Návrhem ploch 11.69.B1.10.80.v, 11.71.B.1.10.80.v, 11.197.B.1.15.70.v, 11.214.B.1.15.70.v nedojde ke zhoršení pohody bydlení v dané lokalitě. Nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh rozvojových ploch směřován do proluk mezi stabilizovanými plochami bydlení všeobecného v přímé vazbě na stávající komunikace.

Plochy 11.69.B, 11.197.B byly opakovaně prověřovány urbanistickými studii na jejichž základě byl s dotčenými orgány dohodnut jejich rozsah a podmínka komplexního řešení technické infrastruktury. Plocha 11.71.B a 11.214.B byla vymezena od počátku projednání a je jednoznačnou prolukou v zástavbě.

Návrh těchto ploch v kontextu s plochami vypuštěnými během projednání ÚPL a požadavky majitelů a stavebníků v území na jejich rozšiřování jsou kompromisem zajišťující přiměřený rozvoj území v souladu s § 18 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. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Požadavek podatele na neumožnění žádného rozvoje v území by byl v rozporu s výše citovanými cíli územního plánování. Pořizovatel respektoval stanoviska dotčených orgánů hájících veřejné zájmy a mnoho ploch bylo v průběhu projednání vypuštěno. Podatelem zmiňované plochy zajišťují veřejný zájem na přiměřeném rozvoji této městské části s tím, že se nedostaly do kolize s veřejnými zájmy. U ploch jsou nastaveny podmínky prostorového uspořádání území, aby byl zachován charakter zástavby a zároveň mají být plochy řešeny komplexně, protože podmíněnost jakékoli výstavby předchozí nebo souběžnou realizací dopravní a technické infrastruktury lze považovat za standardní požadavek. Přesto ÚPL řeší tento aspekt etapizace pomocí podmínek využití ploch uvedených v kapitole „C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch“ textové části ÚPL. Tyto podmínky požadují v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení. Tím bude zajištěno odsunutí zástavby do doby, než bude realizována odpovídající infrastruktura a zajištěna součinnost velkých investorů na jejím budování, přitom není odkazováno na konkrétní investice, protože vždy existují různá reálná řešení v souladu s ÚPL a řešení na jednom konkrétním řešení může být z hlediska rozvoje města kontraproduktivní.

U plochy 11.69.B1 je uplatněna podmínka IN – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ a podmínka TI – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území.“ U plochy 11.71.B.1.10.80.v, 11.197.B.1.15.70.v je také uplatněna podmínka IN.

K ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry dochází postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přívodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K lokalitám je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu.

V ÚPL je v textové části řešeno napojení stabilizovaných i rozvojových ploch v Radčicích a Kateřinkách na splaškovou kanalizaci vybudováním gravitačních stok napojených na navrženou kmenovou stoku v údolí Černé Nisy. V grafické části jsou vyznačeny pouze hlavní směry odboček z kmenové stoky ulicemi Polední-Ke Sluji a Nad Pianovkou-Ladova a kanalizace pro soustředěnou zástavbu v lokalitě U



Lípy, protože realizace splaškové kanalizace v celém území je vzhledem k utlumení rozvoje těchto částí, k řídké zástavbě a složitému terénu zatím málo pravděpodobná. Proto je kontraproduktivní do ÚPL vyznačit vedení některých odboček jako hlavních, protože by mohly být teoreticky v každé ulici. To nic nemění na faktu, že již dnes by měla být individuální likvidace odpadních vod řešena způsobem, který splňuje platnou legislativu a pokud by toto bylo dodržováno, nemusel by být stav v území natolik tristní.

Dále jsou v textové části ÚPL stanoveny tzv. „ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření komunikace při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky veřejné dopravy, doprovodnou zeleň a protihluková opatření. Ochranné koridory se nezakreslují v grafické části ÚPL, ale do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany od stávající komunikace s jejím plným využitím, a to při maximálním respektování stávající zástavby. Tímto ustanovením územní plán zajišťuje postupné rozšiřování stávajících komunikací v místech, kde bude teprve probíhat výstavba a v místech, kde bude docházet k náhradě stávajících staveb či například oplocení jejich posunem do nové polohy dle výše uvedených pravidel. Systematická celková oprava a rozšiřování stávajících komunikací je v ÚPL předpokládáno, avšak s ohledem na obecnou nevoli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil dosáhl potřebných parametrů.

Před výstavbou v plochách s podmínkou IN bude muset být komplexně prověřeno zásobování vodou, odkanalizování a připojení na dopravní infrastrukturu a poté až bude moci být povolována výstavba. Pokud z prověření vyjde nedostatečná kapacita místních zdrojů a nemožnost individuálního řešení, nebudou moci být stavby rodinných domů do plochy umístěny do doby realizace/zkapacitnění infrastruktury.

V rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality stávajícího bydlení, zhorší stavební stav domu podatele nebo jiné konkrétní problémy v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tedy tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy, stejně jako následky stávajícího dopravního provozu nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro

výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevěli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0252 – Ing. David Prečan

**CJ MML 148951/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 158/5

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

### **PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

Parcela č. 158/5 při západním okraji ulice Turistická v katastrálním území Radčice u Krásné Studánky (vyznačeno v Příloze č. 1) je v návrhu nového ÚP Liberec navrhována jako plocha pro bydlení. Tato navrhovaná plocha byla již v minulosti vyhodnocena jako území vysoké krajinářské hodnoty a označena jako nevhodná pro stavební rozvoj (viz Příloha č. 3 Krajinářské hodnocení Radčice). Dále se jedná o pohledově exponované prostory s výraznou modelací terénu (viz Příloha č. 2 Krajinářské hodnocení Radčice). V Krajinářském hodnocení vymezeného území Radčice u Krásné Studánky vypracované Ing. arch. Jitkou Brychtovou ze dne 03/2010 (Viz Příloha č. 4) na objednávku Statutárního města Liberec, spadá tato plocha do lokality s označením D: *“pramennou oblast drobného toku ponechat volnou, území nezastavovat, ponechat zemědělsky obhospodařovanou krajinu - louky, pastviny. Také v jihozápadní části navazující na chaty nedoplňovat nové stavby, zachovat hodnotný okraj zástavby“*.

Aktuální vytiženost komunikace v ulici Turistická je již dnes nadlimitní (nesplňuje parametry komunikace pro obousměrný provoz).

Jedná se o významné výhledové místo s rekreačním potenciálem pro stávající obyvatele území i návštěvníky. Také označeno v Krajinářském hodnocení jako pohledově exponované prostory. Komunikaci u návrhové plochy pro bydlení lemují alej stromů, která by byla výstavbou ohrožena. V závěru Krajinářského hodnocení se uvádí: *„Je vhodné zachovat členění a prostupnost krajiny, doplňovat podél některých cest stromy, v rámci luk a pastvin rozptýlenou zeleň. Zachovat remízy. Důležité je ponechat v co největší míře krajinu volnou, stavby doplňovat pouze důležitým způsobem a vždy s ohledem na terénní modelaci, vazby v krajině a v sídle.“*

Na základě výše zmíněných důvodů navrhuji, aby celá parcela 158/5 byla vymezena jako plocha zemědělská a ponechat zemědělsky obhospodařovanou krajinu (viz Krajinářské hodnocení vymezeného území Radčice u Krásné Studánky vypracované Ing. arch. Jitkou Brychtovou ze dne 03/2010).

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 158/5 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (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), severozápadní cíp - návrhové plochy smíšené obytné (11.57.BS1), východní cíp - návrhové plochy smíšené obytné (11.58.BS1);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - návrhové plochy bydlení (11.58.B1);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - návrhové plochy bydlení (11.58.B1);

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - návrhové plochy bydlení (11.58.B1);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (11.58.BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (11.58.BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – orná půda.

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

Podatel v námitce označil část pozemku parc. č. 158/5, kde nesouhlasí s vymezením plochy pro výstavbu rodinných domů a požaduje celý pozemek vymezit do ploch zemědělských.

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 na části předmětného pozemku navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavní výkrese kódem 11.58.BS1, která se nacházela v severovýchodní části předmětného pozemku v proluce stávající zástavby podél ulice Turistická. Velikost navrhované plochy pro bydlení 11.58.BS1 činila 6 820 m<sup>2</sup>. Na severozápadní cíp pozemku v Konceptu ÚP (2011) zasahovala návrhová lokalita bydlení smíšeného 11.57.BS1. Zbýlá část předmětného pozemku byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v plochách smíšených nezastavitelných (SN).

Plocha 11.58.BS1 byla v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) dotčenými orgány odsouhlasena. Dle vyhodnocení SEA byla plocha také odsouhlasena bez připomínek s hodnocením, že jejím vymezením sice dojde ke snížení plochy vegetace, zeleně a dojde k ovlivnění biodiverzity, ale jedná se o proluku ve stávajícím zastavěném území a proto je to vhodná plocha pro doplnění urbanistické struktury Radčic.

V Návrhu pro společné jednání (2012) byla proto plocha 11.58.B ponechána ve stejném rozsahu zakresleném v Konceptu ÚP (2011) s označením kódem 11.58.B1.15.70 a zbylá část předmětného pozemku byla vymezena v plochách zemědělských (K). Ke změně funkčního využití na plochy zemědělské došlo, protože projektant ÚP na základě Pokynů (2012) 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 funkčního využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Návrhu pro společné jednání (2012) byla tedy vymezena plocha 11.58.B1.15.70. ve svém původním rozsahu, která logicky doplňuje plochy bydlení podél ulice Turistická. K této ploše bylo uplatněno

stanovisko orgánu ochrany přírody v rámci společného jednání z důvodu ochrany krajinného rázu chráněného dle § 12, kde požadoval v této krajinářsky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě dohodnout regulativy dle navazující stavové lokality a to na B1.7.85. V rámci dohodovacího řízení byla odsouhlasena změna regulačního kódu plochy na „11.58.B1.7.85“. V Návrhu pro veřejné projednání (2013) byla navržena totožná plocha s regulačním kódem 11.58.B1.10.80, který již dotčené orgány nerozporovaly.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu takové úpravy, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby Nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a plocha 11.58.B1 byla vypuštěna na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), bodu 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. d. respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo k opětovnému vymezení plochy bydlení v severovýchodním předmětného pozemku k zajištění výhledové velikosti města v návaznosti na souhlasná stanoviska dotčených orgánů.

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

V dokumentaci pro vydání 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.

Množství rozvojových ploch pro bydlení v blízkosti předmětného pozemku bylo v průběhu zpracování ÚPL na základě požadavků dotčených orgánů úplně vypuštěno (plochy 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.69.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.135.BS1, 11.136.BS1, 11.82.SC3 a 11.100.SC3 byly vypuštěny a plochy 11.55.BS1, 11.67.BS1, 11.68.BS1 byly redukovány). Na základě těchto skutečností je žádoucí tuto plochu v proluce zástavby na předmětném pozemku v této omezené míře zachovat, aby byl zajištěn rozvoj v této lokalitě.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Turistická v proluce mezi stávající zástavbou. Návrhem plochy Z11.58.B1.10.80.v nedojde ke zhoršení pohody bydlení v dané lokalitě. Nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení plochy je výsledkem projednání s dotčenými orgány, které již uplatnily stanovisko, ve kterém vylučují dotčení jejich chráněných zájmů. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh rozvojové plochy směřován do proluky mezi stabilizovanými plochami pro bydlení v přímé vazbě na Turistickou ulici, jejíž dostatečná kapacita a vyhovující řešení bude podmínkou výstavby v celé lokalitě (viz kapitola C.6 „Vymezení ploch zastavitelných a ploch přestavby“ – pro

lokalitu 11.58. je stanovena podmínka umístění maximálně 2 staveb hlavního využití, tedy rodinných domů. Při takové kapacitě plochy se nejedná o významnou zátěž území. V tomto případě jsou rizikem pro navýšení výstavby spíše navazující stabilizované plochy bydlení všeobecného, které zrovna v tomto území skrývají velké rezervy.

K ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry dochází postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace.

Územní plán nevymezuje stavební pozemky, ale zastavitelné plochy. Územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské 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. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Pozemek se nachází v pohledově exponovaném místě v území, které bylo ve studii označeno jako území vysoké krajinářské hodnoty. V této lokalitě se území nemá zastavovat a je žádoucí ponechat zemědělsky obhospodařovanou krajinu (louky, pastviny) a nezastavovat pramennou oblast drobného vodního toku. Na základě těchto skutečností nebyla plocha Z11.58.BO na základě námitek majitelů rozšiřována. Vymezení plochy pro 2 rodinné domy při komunikaci není narušena stávající cestní síť ani zvyková prostupnost územím. V jihozápadní části Nových Radčic (území D) krajinářské vyhodnocení připouští umístění 1-2 RD, což návrh této plochy Z11.58.BO splňuje.

Plocha Z11.58.BO splňuje podmínky udržitelného rozvoje území v daném sektoru města a byla odsouhlasena dotčenými orgány. Jedná se o kompromisní řešení v souladu s § 18 stavebního zákona, kdy je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Orgány územního plánování koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona a zvláštních právních předpisů.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0253 – Vít Luboš CJ MML 148992/18

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 307/2, 305/4, st.p. 66

**Rozhodnutí:** Námítce se částečně vyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

.....  
 NÁMITKA: RAZI BYTCHOM ZAŽÁDALI O ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU  
 .....  
Z POCETNY JEDNOTKY NA POCETY URČENÉ PRO VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ  
 .....  
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_  
 ODŮVODNĚNÍ:  
RAZI BYTCHOM Z AREÁLU ŠKOLKY VYBUDOVALI NĚKOLIK  
BYTOVÝCH JEDNOTEK  
 .....

### Vývoj funkčního využití:

Pozemcích parc. č. 307/2, 305/4, st.p. 66 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšené centrální (C),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšené centrální (C),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšené centrální (C),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch veřejné vybavenosti - školství.

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v námítce označil pozemky parc. č. 307/2, 305/4, st.p. 66, které by chtěl vymezit do plochy určené pro výstavbu bytových domů, protože má záměr v areálu bývalé školky vybudovat bytové jednotky.

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 navrhl předmětné pozemky v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených centrálních v souladu se stavem v území (areál školského zařízení) a jeho vymezení v územním plánu z roku 2002.

V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byly předmětné pozemky během všech fází projednání součástí stabilizované plochy smíšené centrální pouze se změnami v podmínkách prostorového uspořádání.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí. V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla na pozemcích vymezena stabilizovaná plocha smíšená centrální označená kódem C.2.30.40.p. Proti tomuto funkčnímu využití byla podána námitka s požadavkem na vymezení plochy umožňující výstavbu bytových domů.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako plochy smíšené centrální (C) a následně byly v dokumentaci Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch smíšené obytné centrální (SC). 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.

Plochy smíšené obytné centrální dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených obytných, přičemž zajišťují širší promíšení funkcí bez kontraproduktivního požadavku, aby svým charakterem a kapacitou nezvyšovaly dopravní zátěž území. Jsou to plochy pro hygienicky a esteticky přijatelné a společensky žádoucí promíšení převážně kolektivního bydlení a vyšších obslužných funkcí v městském i lokálních centrech. Umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a vyššího občanského vybavení a ekonomické aktivity, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a vytvářejí atraktivitu center. Plochy jsou umístěvané v atraktivním prostředí centra města a do uzlových prostorů lokálních center, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích, kde s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob dosavadního využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

Dle kapitoly F.2.4.3 závazné části ÚPL plochy smíšené obytné centrální připouští pro trvalé bydlení domy smíšené funkce. Dle kapitoly F.1.0.1 se domem smíšené funkce rozumí stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje bezprostředně na veřejné prostranství, užitkovou plochu tohoto podlaží zaujímá v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy domu zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy..

Tyto plochy tedy připouští jednak realizaci bytových jednotek v rámci domů smíšené funkce, které v tomto případě mohou mít maximálně 2 nadzemní podlaží + zakončující podlaží a jednak tyto plochy také jako podmíněně přípustné využití umožňují bytové domy za podmínky, že podlaží navazující bezprostředně na veřejné prostranství bude zaujímat v ekonomicky opodstatněném rozsahu veřejně přístupné občanské vybavení.

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 částečně vyhovuje, protože funkční využití předmětných pozemků nebylo změněno na plochy bydlení, ale zároveň jsou bytové jednotky za splnění stanovených podmínek na předmětných pozemcích přípustné.**

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP 0254 – Lukáš

Plechátý

**CJ MML 150116/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 169/1, 180, 178/12, 178/1

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

NÁMITKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

NÁMITKA: Nesouhlasím s převedením pozemků do ploch zemědělských - K

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

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky byly v konceptu ÚP vedeny jako zastavitelné, žádám o jejich návrat do ploch pro bydlení - B. Část pozemků, která přiléhá ke komunikaci je vhodná pro zástavbu rodinnými domy. Ostatní pozemky požadují přeradit do ploch sídelní zeleně. Na pozemku 178/1 požadují vymezit část pozemku jako technickou infrastrukturu pro možnost umístění ČOV. Svě nároky jsem připraven hájit i soudní cestou.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 169/1, 180, 178/12 a 178/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 169/1 – návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemky parc. č. 180, 178/12 a 178/1 – stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ)

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 169/1 do ploch přírody a krajiny - orná půda a pozemky parc. č. 180, 178/12 a 178/1 do plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 169/1, kde by chtěl na části pozemku vymezit plochu pro bydlení (dle Konceptu ÚP (2011)) a pozemek parc. č. 178/1 pro vymezení plochy technické infrastruktury pro ČOV pro novou výstavbu. Dále by chtěl zbylé pozemky a jejich části vymezit do ploch sídelní zeleně.

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 v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil pozemky parc. č. 180, 178/1 a 178/12 do ploch veřejných prostranství zeleň (VZ) a na pozemku parc. č. 169/1 vymezil plochu pro bydlení smíšeného označenou v hlavním výkrese 11.76.BS1 v souladu s požadavkem 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. Radčice u Krásné Studánky 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 podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Dle stanoviska MŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.76.BS1 a to z následujících důvodů: *Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA je negativní.*

Dle stanoviska MML – ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.76.BS1 a to z následujících důvodů: *Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní*

Dle stanoviska KULK Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.76.BS1 a to z následujících důvodů: *Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12. Jde o krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12 a ochrany zvláště chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb. § 50 proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.*

Z důvodu zamítavých stanovisek dotčených orgánů k ploše 11.76.BS1 pořizovatel a projektant vyhodnotili, že část pozemku parc. č. 169/1 nelze znovu vymezit do ploch bydlení, protože v území nebyly zjištěny ani doloženy nové skutečnosti a dotčené orgány jsou tak dle § 4 stavebního zákona

vázány svými předchozími stanovisky. Z tohoto důvodu je také vymezení plochy technické infrastruktury pro společnou ČOV na pozemku parc. č. 178/1 bezpředmětné.

Na základě nesouhlasných stanovisek k ploše 11.76.BS1 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“ pokyn „*Zpracovat dohodnuté řešení, které je uvedeno v tabulce č. 2 „tabulka dohod s dotčenými orgány“*“. Tabulka č. 2 je nedílnou součástí pokynů“. V této tabulce je dohodnuto, že bude plocha 11.76.BS1 vypuštěna. Pokyn byl schválen. Projektant dle Pokynů (2015) tuto plochu vypustil a v Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) zařadil předmětné pozemky do ploch zemědělských.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské 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. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o území navazující na pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla tato část Radčic vyhodnocena jako území, která se nemají zastavovat plošně, ale případně pouze doplňovat vhodné proluky, což vymezení plochy na pozemku parc. č. 169/1 o výměře 2,5 ha rozhodně nespĺňuje.

Úkolem územního plánování je pak dle §19 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, mimo jiné dle zákona na ochranu ZPF. Pozemek parc. č. 169/1 leží na kvalitních půdách II. třídy ochrany. Ostatní pozemky jsou zamokřenou údolnicí s doprovodnou zelení, tvořící přirozený remíz. Vymezení pozemku parc. č. 169/1 do ploch bydlení by bylo v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle odst. 4 zákona o ochraně ZPF, protože se nejedná o nezbytný zábor kvalitních půd. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Výše uvedené je v souladu s ustanovením § 4 odstavce 3 zákona o ochraně ZPF. Toto ustanovení se dle § 4 odstavce 4 zákona o ochraně ZPF nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud nedojde ke změně jejich funkčního využití, což není tento případ.

Podatel rovněž požaduje pozemky parc.č. 180, 178/12, 178/1 a jižní část pozemku parc. č. 169/1 navrhnout do ploch sídelní zeleně. Ani v tomto bodě se námitce nevyhovuje, protože pozemky jsou součástí uceleného bloku zemědělských pozemků z části na kvalitních půdách (II. třídy ochrany). Plochy zemědělské jsou v ÚPL vymezeny jako plochy pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití zemědělské půdy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití. Plochy zemědělské umožňují stabilizaci a ochranu zemědělského půdního fondu a jeho transformaci podle pozemkových úprav. Součástí ploch zemědělských jsou i prvky krajinné zeleně včetně liniových prvků ÚSES (biokoridory). Plochy zemědělské jsou umístované po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

Naproti tomu plochy sídelní zeleně jsou umístované v zastavěném i nezastavěném území v rozsahu a polohách odpovídajících dosavadnímu utváření urbanistické struktury města, jejich účelu, funkci v celkovém systému sídelní zeleně a obsluhovaném území. Jedná se o v Návrhu pro společné jednání (2012) nově definovanou funkční kategorií, protože tyto plochy obecně nespĺňovaly charakteristiku ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území vymezených v Konceptu ÚP

(2011), přičemž ale tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města i příměstské krajiny. Do ploch sídelní zeleně byly zahrnuty zejména plochy veřejných prostranství a vyhrazené i soukromé zeleně, u nichž plnění funkce městské zeleně, malá intenzita provozu a pozitivní vliv na kvalitu prostředí nevyklučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití. Plochy sídelní zeleně umožňují umístění veřejných prostranství vč. komunikací a nezastavitelných soukromých pozemků zajišťujících ekologické, estetické, mikroklimatické, prostorotvorné funkce systému městské zeleně a stabilizaci prostorové kostry města. Veškeré činnosti na plochách sídelní zeleně směřují k vytvoření souvislé kostry nelesní zeleně a zajištění prostupnosti městské i příměstské krajiny a jsou umísťované po celém řešeném území v rozsahu a polohách odpovídajících dosavadnímu utváření urbanistické struktury města a příměstské krajiny, jejich účelu, funkci v celkovém systému sídelní zeleně.

Zelené pásy tvořené plochami sídelní zeleně jsou v řešeném území vymezeny ve zvolené hustotě vycházející z hustější sítě významných pěších tras, údolních niv a zarostlých hřebínků, a proto nejsou jako zelené pásy zakresleny ve Výkresu koncepce krajiny 02B všechny potenciálně zajímavé přírodní prvky. Projektantem byly vytipovány pouze ty nejvýznamnější k zajištění utváření urbanistické struktury města, systému sídelní zeleně a prostupnosti územím. Vymezením pozemků do ploch zemědělských ovšem nic nebrání využití jejich specifických částí v rámci regulativů ploch zemědělských (přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy sloužící zajištění mimoprodukční funkce ZPF) jako např. remízky sukcesních travních porostů a vzrostlé nelesní zeleně, mokřady, ostatní sídelní a krajinná zeleň nebo další interakční prvky vyskytující se přirozeně na zemědělských půdách v souladu s jejich dřevinnými porosty a na druhé straně nezávisle na momentálním stavu zornění či pokosení zemědělské půdy. Rozčleňování krajiny po jednotlivých pozemcích na plochy zemědělské a plochy sídelní zeleně není smyslem územního plánování a je pod podrobnost územního plánu. Toto případné rozlišování by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. V Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) je v bodě 1. požadavek: „*Přehodnotit plošný rozvoj města, v písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.* Vymezení plochy zemědělské na předmětných pozemcích je v souladu s principy tvorby Nového návrhu pro společné jednání (2016).

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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 Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

V dokumentaci pro vydání 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.

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat změnu funkčního využití předmětných pozemků.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití předmětných pozemků a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí pořízení územního plánu či jeho změny. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

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



## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0255 – Lukáš

Plechatý

CJ MML 150020\_18

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 389/1

**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 převodem ploch do ploch sídelní zeleně a požaduji alespoň část pozemku zařadit do ploch pro bydlení pro výstavbu I RD. Pozemek přímo navazuje na plochy pro bydlení. Pokud by toto nebylo možné, tak alespoň do ploch rekreace (R).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 389/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině.

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v námítce označil pozemek parc. č. 389/1, jehož část by chtěl vymezit do ploch bydlení pro výstavbu jednoho rodinného domu, případně do ploch rekreace.

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) projektant předmětný pozemek vymezil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezěn do ploch zemědělských

na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚP na základě pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně kapitole 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 společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše 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 plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože byla z plochy zemědělské převedena na plochu sídelní zeleně a to na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního (2015). Z Pokynů (2015) vyplýval úkol přepracovat koncepci zeleně ÚPL stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování projektant znovu prověřil 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 předmětného pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL 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 omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL ploch sídelní zeleně.

Zařazení předmětného pozemku do ploch pro bydlení bylo prověřeno, nicméně vymezení rozvojových ploch bydlení v této lokalitě je nepřijatelné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a to zejména z důvodu ochrany krajinného rázu chráněném jako veřejný zájem dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Daná lokalita představuje oblast navazující na lesní pozemky potažmo na oblast CHKO JH. Okolní zástavba je rozptýlená a dlouhodobě stabilizovaná a není žádoucí vymezovat další rozvojové plochy. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Výstavbou by došlo k nežádoucímu zahuštění zástavby, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán pokyn v kapitole D. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, bodě 7. Pokyny vyplývající ze stanoviska Správy chráněné krajinné oblasti Jizerské hory: „Mimo CHKO JH Správa CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky 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. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. Správa CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH.“ Při respektování tohoto pokynu není možné rozvojem plochy bydlení na předmětném pozemku vymezit.*

Lokalita byla také 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. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových rozvojových ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou, ve které se předmětný pozemek nenachází.

Předmětný pozemek leží celý v ochranné pásnu 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 předmětný pozemek by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek ze tří stran obklopen pozemky určenými k plnění funkce lesa. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, bylo možné v bezpečné poloze umístit stavbu pro bydlení pouze v severozápadním cípu předmětného pozemku, kde ovšem není právní přístup na předmětný pozemek (podatel nedoložil řešení přístupu) a vymezení rozvojové plochy bydlení by vyvolalo další nároky na vymezování ploch veřejných prostranství, což je z důvodu výstavby 1 rodinného domu ekonomicky neadekvátní investice. Z výše uvedeného vyplývá, že předmětný pozemek není pro rozvoj ploch pro bydlení vhodný. Pozemek byl vymezen dle skutečného stavu do ploch zeleně sídelní a slouží jako přechod mezi stávající zástavbou a remízky lesa. Jedná se o hodnotný ekoton, který je třeba z pohledu ochrany krajiny, přírody a myslivosti třeba zachovat.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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 Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

V dokumentaci pro vydání 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.

ÚPL neodlišuje plochy pro bydlení a rodinnou rekreaci. V předchozích fázích zpracování ÚPL byly pozemky pro rekreaci součástí ploch bydlení, kde podstatná část zůstala zachována i po oddělení specifické kategorie ploch rekreace individuální. 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). Plochy rodinné rekreace promíšené s plochami pro bydlení, které nesplnily kritéria stanovená při projednání Konceptu ÚP (2011), včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad zůstaly zařazeny do ploch bydlení smíšeného v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch bydlení smíšeného. Je principiálně stejné, zda by do území byla umístována stavba pro bydlení nebo rekreaci, protože pro obě by musela být vymezena nová plocha rozvojová bydlení smíšeného, což je z hlediska výše popsaných limitů neodůvodnitelné.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0256 – Lukáš Plechatý

**CJ MML 150024/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 294

**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:

Žádám, aby byl pozemek převeden do ploch pro bydlení. Plocha je pro výstavbu vhodná, je dopravně napojená. Protože byl pozemek už v konceptu ÚP navržen jako zastavitelný, jsem připraven hájit své zájmy i soudní cestou.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 294 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Podatel označil pozemek parc. č. 294, u které nesouhlasí s funkčním využitím ploch sídelní zeleně a požaduje ho vymezit do ploch 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*“.

Projektant předmětný pozemek vymezil v Konceptu ÚP (2011) jako součást návrhové plochy smíšené obytné 11.137.BS1. K této ploše obdržel pořizovatel při projednání Konceptu ÚP (2011) následující zamítavé stanovisko dotčeného orgánu MML – ŽP: „*orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. Na*

*lokalitě se nachází velké množství hodnotné vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona 114/1992. Požaduje z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

Na základě stanoviska dotčeného orgánu k ploše 11.137.BS1 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v *Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012)* pokyn k zpracování dohody s dotčeným orgánem, tj. vypuštění plochy 11.137.BS1. Pokyn byl schválen.

V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské 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. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o přirozené a přírodně blízké louky. Území bylo ve studii vyhodnoceno jako území vysoké krajinářské hodnoty. V této lokalitě se mají stavby umísťovat uvnitř stávající struktury, což předmětný pozemek nesplňuje, protože leží mimo toto vymezené území.

Nelze veškeré pozemky přiléhající na dopravní nebo technickou infrastrukturu vymezit pro rozvoj bydlení. Tento postup by byl v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, kdy územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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. Navíc by bylo rozšíření rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné na předmětném pozemku v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu neodůvodnitelné.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat změnu funkčního využití pozemku.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

Územní plán se stává platným a závazným až po vydání v příslušném orgánu, tedy v Zastupitelstvu města Liberec. Nelze se odvolávat na projednání dílčí části tohoto dokumentu konkrétně Konceptu ÚP (2011). Pořízení územně plánovací dokumentace je složitý proces, do kterého vstupuje mnoho aktérů, s cílem ovlivnit jeho výslednou podobu. V průběhu pořízení se územní plán tedy neustále vyvíjí a mění. Až do doby schválení výsledné podoby územního plánu, podle něj nelze rozhodovat a považovat jej za platný. Při projednání Konceptu (ÚP) byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů, na základě kterých byla plocha pro bydlení na předmětném pozemku vypuštěna, a proto ji nelze na předmětném pozemku znovu vymezit.

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0257 – Lukáš Plechatý, Nedvídek Vladislav Mgr., Škoda Jan Ing.

**CJ MML 150033/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 301/2

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje

**Text námitky a odůvodnění:**

NÁMITKA: Nesouhlasím s převedením části pozemků do ploch zemědělských - K  
ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_  
ODŮVODNĚNÍ:  
Žádám, aby byla větší část pozemku převedena do ploch pro bydlení. Plocha je pro výstavbu vhodná, dopravní napojení by bylo vhodnější na JV straně pozemku, kde je nyní navržena plocha K. Navrhuji překreslit dle konceptu ÚP.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 301/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek parc. č. 301/2 do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 301/2, na kterém by chtěl rozšířit vymezení plochy bydlení dle vymezení v Konceptu ÚP (2011).

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 na části předmětného pozemku v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil návrhovou plochu smíšenou obytnou 11.86.BS2, která zahrnovala podstatnou část předmětného pozemku až na východní cíp, přes který byla trasována navržená komunikace – plocha 11.88VK.

K ploše 11.86.BS2 obdržel pořizovatel následující stanovisko dotčeného orgánu MŽP: „11.73 BS1 - 11.79 BS1, 11.86 BS2, 11.114 BS1 - jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 10 ha s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF.“

Na základě jednání s dotčenými orgány při dohodovacích jednáních po projednání Konceptu ÚP (2011) byla plocha 11.86.BS2 v Návrhu pro společné jednání (2012) redukována Plocha 11.86.B2.15.70 ale přesto v Návrhu pro společné jednání (2012) zahrnovala i podstatnou část předmětného pozemku a byla je zde rozšířena oproti územnímu plánu z roku 2002. Návrh pro společné jednání (2012) byl kompromisem mezi požadavky dotčených orgánů vyjádřených ve stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) a možností vytvoření ploch pro výstavbu ve vztahu s udržitelným rozvojem území. Zároveň byl tento rozsah plochy prověřen i podrobnější dokumentací – Územní studie Radčice u Krásné Studánky U Lípy - a shledán jako vhodný pro udržitelnou výstavbu vzhledem k potřebným investicím do inženýrských sítí.

Ve stanoviscích dotčených orgánů ke společnému jednání (2012) nebyl tento rozsah rozvojových ploch pro bydlení v této lokalitě rozporován. Takto navržený rozvoj území je schválen a projednán s dotčenými orgány a utváří ucelenou lokalitu. Dalším zvětšováním rozvojové plochy bydlení tj. i na východní části předmětného pozemku by došlo k nevhodnému rozšiřování zástavby do volné krajiny a dalším záborům zemědělské půdy. Plocha Z11.86.BO je vymezena s logickým zarovnáním hranice plochy, jejímž posunutím na celý předmětný pozemek by mohlo docházet k tlaku na rozšiřování zástavby na další pozemky navazující jižně i severně na cíp předmětného pozemku s nežádoucím pronikáním zástavby do volné krajiny. Lokalita Z11.86.BO je vymezena v severozápadní většinové části předmětného pozemku a na celý předmětný pozemek není rozšířena z důvodu ochrany ZPF a zabránění expanzi zástavby do volné krajiny.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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. Navíc by bylo rozšíření rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné na východní část předmětného pozemku v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu neodůvodnitelné.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly

sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

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

Územní plán se stává platným a závazným až po vydání v příslušném orgánu, tedy v Zastupitelstvu města Liberec. Nelze se odvolávat na projednání dílčí části tohoto dokumentu konkrétně Konceptu ÚP (2011). Pořízení územně plánovací dokumentace je složitý proces, do kterého vstupuje mnoho aktérů, s cílem ovlivnit jeho výslednou podobu. V průběhu pořízení se územní plán tedy neustále vyvíjí a mění. Až do doby schválení výsledné podoby územního plánu, podle něj nelze rozhodovat a považovat jej za platný. Při projednání Konceptu (ÚP) byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů, na základě kterých byla plocha pro bydlení na předmětném pozemku redukována, a proto ji nelze do této podoby znovu rozšířit.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0258 – Lukáš

Plechatý

**CJ MML 150035/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 274/2, 333/2

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

NÁMITKA: Nesouhlasím s převedením pozemků do ploch zemědělských - K

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

ODŮVODNĚNÍ:

Žádám, aby byly tyto pozemky převedeny alespoň částečně do ploch pro bydlení. Jedná se o části přiléhající ke komunikaci, kde není ochranné pásmo lesa a část navazující na plochy bydlení v JZ části pozemku 274/2. Plochy jsou pro výstavbu vhodné, jsou dopravně napojené a mohou vhodně doplnit zástavbu ve čtvrti, aniž by významně zasahovali do krajiny. Protože byla část pozemku v konceptu ÚP navržena jako zastavitelná, jsem připraven hájit své zájmy i soudní cestou.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 274/2, 333/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 274/2 – severní část návrhové plochy smíšené centrální (SC), jihozápadní část stabilizované plochy zemědělské (ZP), východní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), pozemek parc. č. 333/2 – severní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část stabilizované plochy zemědělské (ZP),

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 předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemky parc. č. 274/2 a 333/2, které by chtěl převést z ploch zemědělských částečně do ploch 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“.

Projektant na pozemku parc. č. 274/2 navrhl v Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkresu 11.100.SC3 pro rozvoj občanské vybavenosti – vznik lokálního centra v této místní části ve vazbě na okraj stabilizované obytné zástavby a připravenou infrastrukturu v souladu s požadavkem 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. Radčice u Krásné Studánky 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 podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Ve stanovisku MML ŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.100.SC3, a to z následujících důvodů: „Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní.“

Ve stanovisku KULK byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.100.SC3, a to z následujících důvodů: „Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny na pohledově exponovaném místě, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme lokality z návrhu vypustit.“

Dále uplatnila negativní stanovisko CHKO JH, která mimo území CHKO využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky 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. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Plocha 11.100.SC3 byla vyhodnocena jako zcela nevhodná ve zdejší struktuře a dosud venkovském charakteru území.

Požizovatel z důvodu negativních stanovisek dotčených orgánů hájících zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména krajinného rázu a rozrůstání zastavitelných ploch do volné krajiny doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn na vypuštění plochy 11.82.SC3 a 11.100.SC3. V Pokynech pro zpracování návrhu (2012) byl

v kapitole D. „Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“ dán pokyn přehodnotit lokální centrum v Radčicích. Pokyn byl schválen. Projektant proto plochu 11.100.SC3 vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) zařadil předmětné pozemky do ploch zemědělských.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské 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. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. V této lokalitě je vhodné zachovat venkovský ráz území a v co největší míře volnou nezastavěnou krajinu zemědělsky obhospodařovanou. Území nezastavovat plošně. Tato plocha by znamenala plošnou zástavbu vně stávající struktury zástavby v území a také proto není vhodná. Přes pozemky navíc prochází vodoteč s doprovodnou zelení. Území je pramennou oblastí a je nutné respektovat vodní režim krajiny a ponechat u drobných volných toků volný prostor.

Z hlediska principu vymezení ploch v této lokalitě nebyly předmětné pozemky vyhodnoceny jako vhodné pro rozvoj bydlení i z pohledu předchozího nesouhlasu dotčených orgánů. Předmětné pozemky nejsou prolukou v zástavbě a došlo by zde k rozšiřování zástavby do doposud nezastavěné krajiny mezi zástavbou historickou, kterou je dle výše uvedeného třeba chránit a zachovat charakter území.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. V případě požadavku podatele se jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, který by měl negativní dopad na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny plochy změn v jiných vhodnějších lokalitách na celém území města tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

Nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných. V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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 Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

V dokumentaci pro vydání 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.

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku bude prosazovat soudní cestou.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

Podatel se odvolává na vymezení zastavitelné plochy na předmětných pozemcích ve fázi Konceptu ÚP (2011). Je třeba upozornit, že územní plán není závazným nástrojem pro rozhodování do doby jeho schválení a vydání v zastupitelstvu města. Jednotlivé fáze, kterými zpracování územního plánu prochází, jsou pouze nezávazným návrhem, který se upravuje dle daných pravidel a konsensu jednotlivých aktérů územního plánování. Vydáním územního plánu tento proces možných úprav a změn končí a dokument se teprve tehdy stává závazným a lze se na něj odvolávat.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0259 – Radek Chlum

**CJ MML 150146/18**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 147, 357/5

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

NÁMITKA:

Nesouhlasím s řešením v návrhu územního plánu. Předmětné parcely požaduji zařadit do ploch umožňujících realizaci jednoho rodinného domu – **plochy pro bydlení**.

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

ODŮVODNĚNÍ:

Opakovaně zdůrazňuji (naposledy 7.4.2016), že se jedná o parcely, kde historicky objekt existoval, měl i své číslo popisné. Na odůvodnění nadále trvám stejně tak jako na požadavku, aby mi územní plán umožnil realizovat stavbu jednoho rodinného domu.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům st. p. 147, parc. č. 357/5 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (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 předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemky parc. č. st. p. 147, parc. č. 357/5, které by chtěl vymezit do ploch bydlení pro výstavbu jednoho 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 v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětné pozemky do ploch smíšených nezastavitelných (SN). Předmětné pozemky se nachází v lokalitě, ve které bylo v Konceptu ÚP (2011) navrženo několik návrhových zastavitelných ploch bydlení smíšeného v souladu s požadavkem Zadání územního plánu, který byl: *„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. Radčice u Krásné Studánky 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 podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska především z důvodu ochrany krajiny a také ochrany půdního zemědělského fondu a požadovaly značnou redukci těchto ploch.

Ve stanovisku KULK ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: *„11.57.BS1. 11.65.BS1. 11.67.BS1. 11.68.BS1. 11.69.BS1. 11.73.BS1. 11.74.BS1. 11.75.BS1. 11.76.BS1. 11.77.BS1. 11.79.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Ve stanovisku MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.67.BS1, 11.73.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.136.BS1 uplatněn požadavek: *„orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit“ a k plochám 11.68.BS1, 11.69.BS1 požadavek: „Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokalit a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality“*

Ve stanovisku MŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 54.BS1, 11.55 BS1, 11.57 BS1, 11.59 BS1, 11.60 BS 1, 11.65 BS1, 11.67 BS1, 11.68 BS1, 11.69 BS1 uplatněn požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny*



*funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.“*

K plochám 11.73 BS1 - 11.77 BS1, 11.79 BS1 požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.“*

A k ploše 11.136.BS1 požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu chybí. Hodnocení SEA negativní.“*

Ve stanovisku CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: *„CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřebítků 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. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Návrh ploch je zde v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, navrženými v kap. E.1. pro MKR 02-1-i (str. 73). Také ve Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Liberec na životní prostředí (str. 268) je uvedeno doporučení zvážit přehodnocení zástavby v k.ú. Krásná Studánka, Kateřinky a Rudolfovo, kde plošný rozsah velmi často nerespektuje harmonické měřítko krajiny a zachované hodnoty krajinného rázu. V hodnocení se sice neuvádí k.ú. Radčice, ale charakter krajinného rázu ve vyšších polohách k.ú. je stejný včetně přírodních a estetických hodnot jako v ostatních zmíněných k.ú. Jedná se o plochy 11.55.BS1, 11.57.BS1, 11.65. BS1, 11.67. BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1.“*

Po několika dohodovacích jednáních byla v omezené míře odsouhlasena pouze zmenšená plocha 11.66.B.1.15.70.v a 11.67.B.1.10.80.v, které bezprostředně navazují na zastavěné území. V této lokalitě byl vznesen jednoznačný požadavek od dotčených orgánů nerozšiřovat zastavitelné plochy a zamezit zde dalšímu rozrůstání zástavby do volné krajiny.

Předmětné pozemky byly zařazeny v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) do stabilizovaných ploch zemědělských (K). Vymezení ploch bydlení na předmětných pozemcích je nemožné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedeno v §12 zákoně o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože ji stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Předmětné pozemky jsou odlehlé a bez návaznosti na zastavěné území. Černá stavba realizovaná na pozemku st. p. 147 není důvodem pro vymezení plochy bydlení. Pozemek označený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se dle § 58 stavebního zákona má zahrnout do zastavěného území, což projektant provedl. Neznačená to ovšem, že musí být zahrnut automaticky vymezen do rozvojové plochy bydlení. Územní plán v souladu s § 18 stavebního zákona vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, nikoliv že by evidoval stav v území (to je úkol katastru nemovitostí). Územní plán tedy říká, jaké změny by se měly v budoucnu v území dít a jaké stavby tam bude či nebude možné umístit. Lze dohledat i případy, kdy se v území přímo stavby nachází

a i přesto územní plán vymezil pozemky do nezastavitelné plochy například vzhledem k existenci limitů. Územní plán tím říká, že cílový stav v území by měl být ve výsledku bez staveb. V důsledku vývoje společnosti, změny klimatických podmínek atd. se mění také legislativa a přibývají limity v území a veřejný zájem, který se chrání na úkor potřeb jednotlivců. To, že se na předmětných pozemcích nacházela v minulosti stavba, nezakládá na nároku v územním plánu vymezit plochu pro její novou realizaci. Již územní plán z roku 2002 respektoval stav v území a navrhnul předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny. Stavba tedy již na pozemku není minimálně od roku 2001 (i dle historických ortofotomap). Zároveň ani v císařských otiskách (1843) není na pozemku žádná stavba evidována. Stavba tedy byla na pozemku nejspíše v tomto mezidobí, je rozpoznatelná na ortofoto mapě z roku 1938, 1952-1954, 1975-1977. Z ortofotomapy z roku 1989 je již patrné pouze zbořeníště. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jednalo o zemědělskou stavbu bez čísla popisného či evidenčního. Mohlo se tedy jednat pouze o dočasnou stodolu či jinou drobnou zemědělskou stavbu (namítatel nedoložil podrobnější informace o stavbě) a není proto tedy důvod se dožadovat vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Plochy zemědělské jako základní vybavenosti území připouští podružné stavby pro zemědělské hospodaření. Podružná stavba je dle definice ÚPL stavba, která se nevkládá do KN, má výšku mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysnou plochu max. 50 m<sup>2</sup>, je využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy. V těchto intencích bude tedy možné zemědělskou stavbu na pozemku obnovit.

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 plujin. 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. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou.

Předmětné pozemky leží celý v ochranné pásme 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 by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětné pozemky nebyly vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů vyhodnoceny jako vhodné pro zástavbu.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých

zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V dokumentaci pro vydání 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 změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. Nelze veškeré pozemky, které přiléhají na dopravní infrastrukturu vymezit pro rozvoj ploch bydlení všeobecného. Kromě elektrického vedení se v území nenachází technická infrastruktura a komunikace jsou nekapacitní. V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 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.**

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0260 – Jiří Trojan CJ MML 148636/18

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 301/3

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

**NÁMITKA:** Podávám námítku k navrhovanému řešení nového Územního plánu Liberce. Nesouhlasím s vedením trasy obchvatové komunikace „Nová Výletní, kategorie MO2 10/7/50 - plocha 11.88.M“ přes můj pozemek. Požaduji, aby bylo vedení trasy obchvatové komunikace „Nová Výletní, kategorie MO2 10/7/50 - plocha 11.88.M“ změněno a oddáleno směrem od budoucí plánované zástavby. Dále nesouhlasím s parametry této obchvatové komunikace a požaduji, aby byly zredukovány na nezbytně nutnou úroveň pro dopravní komunikaci s obousměrným provozem.

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

**ODŮVODNĚNÍ:** Vymezením pozemků pro obchvatovou komunikaci „Nová Výletní, kategorie MO2 10/7/50 - plocha 11.88.M“ přes můj pozemek v navrhované podobě by znemožnilo optimalizaci zástavby a obslužných komunikací v celém dotčeném území určeném k výstavbě rodinných domů. Toto je v současnosti řešeno (v souladu s návrhem nového Územního plánu Liberce i stávajícího platného Územního plánu Liberce) zpracováváním návrhu ÚS Radčice u Lípy.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 301/3 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) včetně ochranného koridoru,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) včetně ochranného koridoru,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Podatel v námítce označil pozemek parc. č. 301/3, u kterého nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88. M a požaduje přehodnocení jejího průběhu bez záboru části předmětného pozemku a dále nesouhlasí s parametry navrhované komunikace a požaduje jejich snížení na minimum.

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*“.

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK „*11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.*“

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vyznačil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí, ale došlo k drobné změně trasy komunikace – posun jihovýchodním směrem v souladu s podrobnějším řešením prověřovaným v územní studii lokality „Radčice – U Lípy“.

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

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová

komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Dokumentace pro vydání (2022) jako Z11.88.DS je vymezena přes předmětný pozemek z důvodu, že je situován ve středu lokality, kudy je komunikace navrhována k nejideálnějšímu napojení na stávající komunikaci Výletní. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikaci „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahuje výsledný návrh místní komunikace i do předmětného pozemku, jemuž by se prakticky nebylo při jakékoliv trase komunikace uvnitř lokality „Radčice U Lípy“ možno vyhnout, protože se jedná o rozlehlý pozemek situovaný ve středu návrhové lokality. Trasa komunikace je navržena tak, aby předmětný pozemek byl zasažen v co nejmenší možné míře a neznemožňuje tak zamýšlenou realizaci staveb pro bydlení, což bylo prověřeno také následně v územní studii lokality „Radčice U Lípy“ (jak je v námitce také zmiňováno), která na předmětném pozemku vymezuje prostor pro výstavbu minimálně 10ti rodinných domů. Zpřístupnění lokality je v zájmu podatele, protože bez adekvátního a kapacitního dopravního napojení by nebyl možný realizovat jeho v námitce zmiňovaný záměr stavby rodinných domů.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

ÚPL byl pořizován a projednáván v souladu se stavebním zákonem a zároveň jsou v něm na základě stanovisek dotčených orgánů zapracovány veřejné zájmy chráněné dalšími zákony a na základě námitek a připomínek veřejnosti také v co největší míře pořizovatel akceptoval zájmy soukromé.

ÚPL se návrhem komunikace Z11.88.DS jako veřejně prospěšné stavby snaží zajistit předpoklady pro udržitelný rozvoj území, zejména zajistit jeho adekvátní dopravní obslužnost, která v této lokalitě historicky schází. Snahou ÚPL bylo v co největší míře koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území zejména prověřením možných variant vedení tras komunikací v lokalitě včetně celkového uspořádání lokality a hustoty zástavby. V tomto případě se jedná o v co největší míře kompromisní řešení. V zájmu výstavby soukromých vlastníků v této lokalitě je vzhledem k absenci pozemků ve vlastnictví SML nutné zasáhnout při řešení veřejné infrastruktury do soukromého vlastnictví, aby mohla být lokalita využita. Jak je již výše uvedeno, tato varianta byla z prověřovaných variant v průběhu tvorby ÚPL vybrána jako nejvhodnější, která zasahuje na předmětný pozemek pouze v nezbytně nutné míře a co nejšetrnějším způsobem vedoucím k zamýšlenému cíli. V Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor: Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Vedení komunikace bylo v rámci projednání ÚPL prověřováno řadou odborníků v podrobnějších dokumentacích. Adekvátní dopravní napojení nelze v této lokalitě zajistit bez zásahu do soukromého vlastnictví. Výsledná varianta byla vybrána jako nejvhodnější vzhledem k možnosti napojení lokality na kapacitní dopravní infrastrukturu a minimalizaci demolic současného stavebního fondu.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B, je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekonceptního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolice překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umísťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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



## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0261 – Družstvo VSD Plus

CJ MML 150145/18

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 431/7 (430, 431/6, 432/2, 432/3)

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

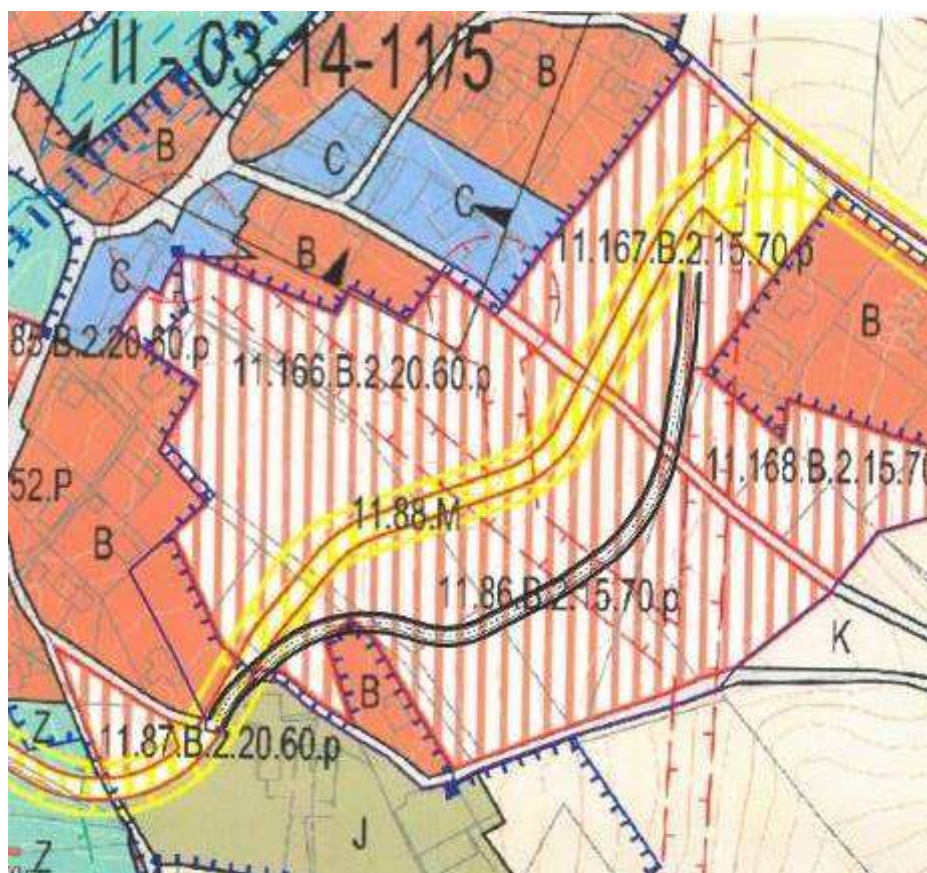
Text námítky a odůvodnění:

**NÁMITKA:** Nesouhlasíme s řešením trasy a robustností navrhované páteřní komunikace procházející příčně přes parc. č. 431/7. Navrhujeme trasu, kde by zakřivení komunikace procházelo okrajovou částí v horním prostoru parcely č. 431/7 a částečně parcelou č. 431/3 (viz navrhovaný náčrt trasy této komunikace v příloze).

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

**ODŮVODNĚNÍ:**

- z důvodu lepší etapizace území, včetně zasíťování
- z důvodu respektování majetkových vztahů v území, spravedlivé rozdělení záboru pro komunikaci
- komunikace budoucí zastavěnou lokalitu nerozděluje, ale obchází
- celkově je navržené řešení výhodnější a přitom se dodržuje podmínka propustnosti území.





#### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 431/7 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) včetně ochranného koridoru,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) včetně ochranného koridoru,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

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

#### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v námitce označil pozemek parc. č. 431/7, u kterého nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení průběhu do trasy navrhované v příloze a dále nesouhlasí s parametry navrhované komunikace a požaduje jejich snížení na minimum.

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*“.

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK „*11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.*“

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vyznačil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí, ale došlo k drobné změně trasy komunikace – posun jihovýchodním směrem v souladu s podrobnějším řešením prověřovaným v územní studii lokality „Radčice – U Lípy“.

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

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová

komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Dokumentace pro vydání (2022) jako Z11.88.DS je vymezena přes předmětný pozemek z důvodu, že je situován ve středu lokality, kudy je komunikace navrhována k ideálnímu napojení na stávající komunikaci Výletní. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikací „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahuje výsledný návrh místní komunikace i do předmětného pozemku, jemuž by se prakticky nebylo při jakékoliv trase komunikace uvnitř lokality „Radčice U Lípy“ možno vyhnout, protože se jedná o rozlehlý pozemek situovaný ve středu návrhové lokality. Trasa komunikace je navržena tak, aby předmětný pozemek byl zasažen v co nejmenší možné míře a neznemožňuje tak zamýšlenou realizaci staveb pro bydlení, což bylo prověřeno také následně v územní studii lokality „Radčice U Lípy“, která na předmětném pozemku vymezuje prostor pro výstavbu minimálně 10ti rodinných domů. Zpřístupnění lokality je v zájmu podatele, protože bez adekvátního a kapacitního dopravního napojení by nebyl možný realizovat jeho v námitce zmiňovaný záměr stavby rodinných domů.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

ÚPL byl pořizován a projednáván v souladu se stavebním zákonem a zároveň jsou v něm na základě stanovisek dotčených orgánů zapracovány veřejné zájmy chráněné dalšími zákony a na základě námitek a připomínek veřejnosti také v co největší míře pořizovatel akceptoval zájmy soukromé.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B, je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymežit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymežit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekonceptního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolice překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymežujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umístování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních



městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená 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.**