



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 8

L.1.7 HORNÍ SUCHÁ U LIBERCE



## L.1.7 HORNÍ SUCHÁ U LIBERCE

### Obsah kapitoly

|  |    |
|--|----|
| Námitka ke konceptu K_0001 – Vladimír Tichý.....                 | 2  |
| Námitka ke konceptu K_0002 – Věra Kyselová, František Pícek..... | 3  |
| Námitka ke konceptu K_0196 – Michaela Škrabálková .....          | 5  |
| Námitka ke konceptu K_0368 – Lukáš Plechatý.....                 | 8  |
| Námitka ke konceptu K_0369 – Lukáš Plechatý.....                 | 10 |
| Námitka ke konceptu K_0370 – Lukáš Plechatý.....                 | 13 |
| Námitka ke konceptu K_0371 – Lukáš Plechatý.....                 | 15 |
| Námitka ke konceptu K_0372 – Peter Turnský .....                 | 17 |
| Námitka ke konceptu K_0373 – Lukáš Plechatý.....                 | 20 |
| Námitka ke konceptu K_0374 – Lukáš Plechatý.....                 | 21 |
| Námitka ke konceptu K_0375 – Michaela Bártová .....              | 22 |
| Námitka ke konceptu K_0376 – David Dlouhý .....                  | 24 |
| Námitka ke konceptu K_0377 – Eva Drábková.....                   | 28 |
| Námitka ke konceptu K_0378 – Václav Škoda, Hana Škodová.....     | 31 |
| Námitka ke konceptu K_0379 – David Semiginovský.....             | 34 |
| Námitka ke konceptu K_0380 – David Semiginovský.....             | 37 |
| Námitka ke konceptu K_0381 – Hynek Tampier .....                 | 40 |
| Námitka ke konceptu K_0382 – Aleš Vavruška .....                 | 43 |
| Námitka ke konceptu K_0846 – František Chalupa.....              | 46 |
| Námitka ke konceptu K_1240 – Věra Kyselová, František Pícek..... | 53 |

## Námitka ke konceptu K\_0001 – Vladimír Tichý

CJ MML 036459/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 404

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky před termínem

## Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

NÁMITKA K VĚCI, ŽE POZEMEK Č. 404 JE V ZELBNÉM PÁSU, KÝŽ POZEMEK Č. 404 JE STAVEBNÍ

ODŮVODNĚNÍ:

OBSAŽENO V NÁMITCE

## Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání konceptu a vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Liberce a webových stránkách statutárního města Liberce od 1. 3. 2011 do 27. 5. 2011. Samotné veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11. 5. - 12. 5. 2011. Do 15-ti dnů ode dne veřejného projednání konceptu ÚP v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později či dříve uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 25. 2. 2011, je zřejmé, že námitka byla uplatněna před termínem stanoveným stavebním zákonem. **Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.**

## Námitka ke konceptu K\_0002 – Věra Kyselová, František Pícek

CJ MML 064956/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 471/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

Žádáme o změnu využití území z trvalý travní porost  
na - stavební parcelu (žádáno již 10.11.2008)

#### ODŮVODNĚNÍ:

Předpokládáme výstavbu 3x RD pro členy našich rodin.

Dle našeho soudu je uvedená parcela vhodná pro  
uvažovanou výstavbu.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 471/1 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): 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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel požaduje vymezit plochy pro bydlení s možností výstavby rodinných domů na pozemku parc. č. 471/1 v katastrálním území Horní Suchá u Liberce.

Projektant v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) pozemek zahrnul do rezervní rozvojové plochy pro bydlení s označením plochy 8.R5.BC4. V pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byla zastupitelstvem města vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly tedy vypuštěny.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou. Cílem územního plánování je dle §18 odst. 1 stavebního zákona 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant pozemek v rámci zpracování návrhu pro společné jednání (2012) vymezil v plochách zemědělských (K), jedná se o plochy nezastavitelné, čímž je zároveň chráněn stávající krajinný ráz, jak stanovuje §12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Vymezením plochy pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. 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.

Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Vymezení požadované plochy pro bydlení všeobecné by znamenalo významný zásah do krajiny, ucelené zemědělské půdy a celkové urbanistické koncepce, která není v souladu s principy tvorby ÚP, došlo by k prolomení v tomto případě jasně definovaných hranic zástavby a volné krajiny.

V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zemědělských (AZ).

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

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



## Námitka ke konceptu K\_0196 – Michaela Škrabálková

CJ MML 072418/11

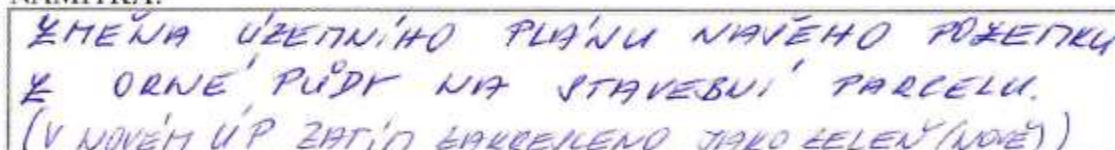
Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 470/1, 454/1, 468/1 (po revizi katastru 470/1)

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

## Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:



ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU NOVÉHO POZEMKU  
Z ORNÉ PŮDY NA STAVEBNÍ PARCELU.  
(V NOVÉM ÚP ZATÍM KATEGORIZOVANO JAKO ZELENĚ (NOVĚ))

Dobrý den,

v roce 2007 jsme koupili pozemek v Liberci, katastrální území Horní Suchá, č. 470/1, 454/1, 468/1, vedené jako orná půda.

V tomtéž roce jsme zažádali o změnu územního plánu z orné půdy na stavební pozemek, abychom si mohli na tomto pozemku postavit jeden rodinný dům. O této změně jsme jednali nejprve na stavebním úřadě a poté na územním plánování v Liberci, kde nám poradili, abychom zkusili o změnu územního plánu požádat, že by to mohlo být řešeno kladně v náš prospěch. Nechceme to na žádný developerský projekt, ale na stavbu jednoho rodinného domu.

Pozemek je hezky rovinný, není podmačený, nehrozí zde žádná povodeň, je to krásné slunné místo, proto jsme si pozemek vybrali pro stavbu domu.

Náš záměr výstavby rodinného domu navazuje na zastavěné území a na okolní zástavbu rodinných domů. V bezprostředním okolí jsou navrhované další rezervní plochy pro možnou budoucí výstavbu rodinných domů.

Naše stavba by neovlivnila okolí, máme předjednané stanovisko od hygienické stanice, co se týče hluku od železniční dráhy. Máme zde zajištěno dopravní napojení pozemku. Také máme projednané a schválené napojení na vodovod, elektřinu a kanalizaci.

Vznesli jsme dotaz na odbor životního prostředí, zda by s naším záměrem, postavit si zde rodinný dům neměli problém, odpověď byla kladná, žádný důvod k zamítnutí zde nebyl nalezen.

Pokud by naše žádost o změnu územního plánu byla kladná, nezáleží nám na tom jaký typ rodinného domu by zde musel být postaven kvůli vzhledu krajiny, postavili bychom dům, který by odpovídal vzhledu krajiny a pokynům od Vás.

Celková plocha našich tří pozemků je 1994 m<sup>2</sup>, na stavbu domu nám stačí max. 150 m<sup>2</sup>, zbytek jako zezeň zachováme nebo, pokud by byla potřeba, stačí nám pozemek č. 470/1 o výměře 1456 m<sup>2</sup> a pozemek č. 468/1 a 454/1 může sloužit jako zezeň.

Počítáme s tím, že pokud nám dovolíte stavět na tomto pozemku, dům postavíme hned u příjezdové cesty a zbytek pozemku bude jako zahrada se zelení.

Prosíme o kladné vyřízení naší žádosti, už nás to stálo hodně sil a pozemek je pro nás velice krásný.

**Vývoj funkčního využití:**

Na území dotčeném námítkou proběhla revize katastru, v souvislosti s ní byly pozemky parc. č. 454/1, 468/1 sloučeny s pozemkem parc. č. 470/1 a tvoří jeden celek.

Pozemku parc. č. 470/1 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plocha změn (rozvojová) zastavitelná pro bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plocha změn (rozvojová) zastavitelná pro bydlení všeobecné (BO).

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námítkě:**

Podatel požaduje vymezit plochu bydlení umožňující výstavbu rodinného domu na pozemcích 470/1, 454/1 a 468/1 v k. ú. Horní Suchá u Liberce, případně umožnit alespoň výstavbu rodinného domu na pozemku parc. č. 470/1 v k. ú. Horní Suchá u Liberce.

Pozemky parc. č. 454/1, 468/1 nejsou zaneseny v katastru nemovitostí, všechny výše uvedené pozemky byly při revizi katastru sloučeny do pozemku parc. č. 470/1.

Projektant předmětný pozemek vymezil v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) v plochách veřejné zeleně (VZ), které jsou vedeny jako nezastavitelné. V návrhu pro společné jednání (2012) i v novém návrhu pro společné jednání (2016) byl předmětný pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch sídelní zeleně. Na základě uplatněné námítky projektant ve spolupráci s pořizovatelem prověřil možnou zastavitelnost předmětného pozemku.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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*“.

K předmětnému pozemku parc. č. 470/1 v k. ú. Horní Suchá u Liberce vede zpevněná komunikace. Pozemek přímo navazuje na stávající zástavbu nových rodinných domů. Vymezením plochy změn pro



bydlení všeobecné nedochází k zásahu do volné krajiny. Ucelená zemědělská půda je od pozemku oddělena ze severní strany cestou, ze západní a jižní strany železniční tratí. Nedochází tedy k fragmentaci krajiny, ale pouze k dotvoření již existující zástavby v jasně vymezeném prostoru cesty a železniční tratě.

Současný stav pozemku odpovídá vymezení plochy změn pro bydlení všeobecné. K pozemku je zajištěna dostupná dopravní a technická infrastruktura vzhledem k těsné návaznosti na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek leží v ochranném pásmu železniční trati a je zasažen hlukem z železniční dopravy. Lze však vycházet ze znalosti místa a umístění rodinných domů v menší vzdálenosti od železniční trati, než je požadované umístění rodinného domu podatele (v případě realizace stavby u stávající komunikace). Lze tedy konstatovat, že nevymezení plochy změn pro bydlení všeobecné z jediného důvodu zasažení pozemků hlukem ze železniční dopravy je irelevantní a lze jej v následných řízeních měření vyloučit, případně jinými opatřeními omezit.

Vymezení plochy změn pro bydlení všeobecné plochy není v rozporu s nadřazenou dokumentací a po prověření je možné tvrdit, že je v souladu s principy ÚP. Dotčené orgány chránící jim svěřené veřejné zájmy vymezenou plochu změn pro bydlení všeobecné odsouhlasily.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné.

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

## Námitka ke konceptu K\_0368 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094978/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 225/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z pochy zemědělské výroby převést na plochu bydlení

#### ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navrhovaná ke změně, je umístěna prakticky přímo u stávající komunikace, má tedy zajištěn příjezd, el. vedení je přímo na parcele. Pozemek je pro zemědělskou činnost nevyužitelný.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 225/1 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): 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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje změnit navrhované využití z ploch pro zemědělskou výrobu na plochy pro bydlení.

Pro pozemek parc. č. 225/1 nebylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy zemědělské výroby, ale plochy zemědělské. Jedná se o plochy nezastavitelné s hlavní využitelností jako zemědělská půda. V konceptu ÚP (2011) se na pozemku parc. č. 225/1 nacházela rezervní rozvojová plocha pro bydlení s označením plochy 8.R6.BC4. V průběhu projednávání byla vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant zařadil předmětný pozemek do stabilizovaných ploch zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Vymezením tak rozsáhlých ploch pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Předmětný pozemek je součástí většího souboru zemědělských pozemků. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Vymezení požadované plochy pro bydlení všeobecné by znamenalo významný zásah do krajiny, ucelené zemědělské půdy a celkové urbanistické koncepce, která není v souladu s principy tvorby ÚP, došlo by k prolomení jasně definovaných hranic zástavby a volné krajiny.

Vymezení potřebných ploch pro bydlení všeobecné, na rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než je požadovaný pozemek, který je k zástavbě z uvedených důvodů nevhodný. Rozvojový potenciál této oblasti je zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné dalším zásadním navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Na pozemek zasahují ochranná pásma nadzemních elektrických vedení. Dále do severovýchodní části pozemku parc. č. 225/1 zasahuje ochranné pásmo celostátní železniční trati.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zemědělských.

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0369 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094974/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 211/8

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z pochy zemědělské výroby převést na plochu bydlení

#### ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navrhovaná ke změně, je umístěna prakticky přímo u stávající komunikace, má tedy zajištěn příjezd, el. vedení je přímo na parcele. Pozemek je pro zemědělskou činnost nevyužitelný. Na požádání předložíme zastavovací studii a řešení inženýrských sítí.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 211/8 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2021): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

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

Podatel požaduje změnit navrhované využití z ploch pro zemědělskou výrobu na plochy pro bydlení.

Pro pozemek parc. č. 211/8 nebylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití plochy pro zemědělskou výrobu, ale bylo pro většinu pozemku navrženo funkční využití plochy zemědělské. Jedná se o plochy nezastavitelné s hlavní využitelností pro zemědělskou půdu. Pro menší část, v blízkosti stávající zástavby, byla navržena plocha smíšená obytná. V konceptu ÚP (2011) se na části pozemku parc. č. 211/8 nacházela rezervní rozvojová plocha pro bydlení s označením plochy 8.R5.BC4. V průběhu projednávání byla vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant zařadil předmětný pozemek z převážné části do stabilizovaných ploch zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Vymezením tak rozsáhlých ploch pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Předmětný pozemek je součástí většího souboru zemědělských pozemků. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Vymezení požadované plochy pro bydlení všeobecné by znamenalo významný zásah do krajiny, ucelené zemědělské půdy a celkové urbanistické koncepce, která není v souladu s principy tvorby ÚP, v tomto případě by došlo k prolomení jasně definovaných hranic zástavby a volné krajiny.

Vymezení potřebných ploch pro bydlení všeobecné, na rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než je požadovaný pozemek, který je k zástavbě z uvedených důvodů nevhodný. Rozvojový potenciál této oblasti je zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné dalším zásadním navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterými je mimo jiné ochrana přírody a krajiny. Přesto podatel uvádí, že se pozemek nachází prakticky přímo u stávající komunikace, což lze rozporovat, protože k pozemku nevede žádná zpevněná

komunikace a předmětný pozemek je obtížně dopravně dostupný a vynutil by si realizaci objemné sítě technické a dopravní infrastruktury.

V ÚP (již ve fázi konceptu) došlo k zarovnání ploch bydlení ku prospěchu podatele. Jedná se o malou část požadovaného pozemku u stávající zástavby (východní část pozemku). Tímto vymezením nejsou porušovány výše uvedené principy a lze tedy plochu pro bydlení všeobecné vymežit také v souladu se stávajícím využitím, nikoli sounáležitosti k ucelené zemědělské půdě.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen částečně do ploch bydlení všeobecné a částečně do ploch zemědělských.

V dalších fázích projednání ÚP ani v dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený 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 ke konceptu K\_0370 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094976/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 407

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: rozšíření plochy na bydlení na p.p.č. 407

#### ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek je pro zemědělskou činnost nevyužitelný, žádám o rozšíření plochy na bydlení (viz.nákres).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 407 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část návrhové plochy smíšené obytné (BS), část stabilizované plochy zemědělské (ZP),

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část plocha změn (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): část plocha změn (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

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

Podatel požaduje rozšířit plochy pro bydlení na celý pozemek parc. č. 407 v katastrálním území Horní Suchá u Liberce.

Jihovýchodní část pozemku parc. č. 407 byla v konceptu ÚP (2011) vymezena v plochách bydlení (plocha 8.32.BS2). Tato část pozemku byla navržena jako zastavitelná. Severozápadní část předmětného pozemku byla v konceptu ÚP (2011) vymezena jako rezervní rozvojová plocha pro bydlení s označením plochy 8.R6.BC4. V průběhu projednávání ÚP byla vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Po posouzení byla projektantem v návrhu pro společné jednání (2012) plocha pro bydlení ponechána pod označením 8.32.B2.15.70 o rozloze navržené v konceptu ÚP (2011). Zbylou část pozemku projektant v rámci dalšího zpracování ÚP vymezil v plochách zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s §12 zákoně č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

Rozšířením plochy pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Předmětný pozemek je součástí většího souboru zemědělských pozemků. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Vymezení potřebných ploch pro bydlení všeobecné, na rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než je požadovaný pozemek, který je k zástavbě z uvedených důvodů nevhodný. Rozvojový potenciál této oblasti je zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné dalším zásadním navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

## Námitka ke konceptu K\_0371 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094971/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 380

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z pochy zemědělské výroby převést na plochu bydlení

#### ODŮVODNĚNÍ:

Dopravní obslužnost uvažované parcely navrhované ke změně, bude řešena přístupem z p.p.č. 396/1 ve vlastnictví pana Michaela Rycheckého, který z přístupem souhlasil. Parcela má tedy zajištěn příjezd, el. vedení je přímo na parcele. Pozemek je pro zemědělskou činnost nevyužitelný. V části parcely, navazující na výstavbu, navrhujeme zástavbu vesnického typu s ideálním využitím osluněné plochy pro výstavbu rodinných domků. Připomínáme, že v této části lokality Horní Suché u Liberce, probíhá nová výstavba RD a její rozšíření vzhledem k blízkosti všech inženýrských sítí je mimořádně ekonomicky výhodné pro soukromé stavebníky právě důvodu snadného napojení na stávající inženýrské sítě. Na požádání předložíme zastavovací studii a řešení inženýrských sítí.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 380 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): 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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel požaduje změnit navrhované využití z ploch pro zemědělskou výrobu na plochy pro bydlení.

Pro pozemek parc. č. 380 není v konceptu navrženo funkční využití plochy zemědělské výroby, ale plochy zemědělské. Jedná se o plochy nezastavitelné s hlavní využitelností jako zemědělská půda. V konceptu ÚP (2011) se na pozemku parc. č. 380 nacházela rezervní rozvojová plocha pro bydlení s označením plochy 8.R6.BC4. V průběhu projednávání byla vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant zařadil předmětný pozemek do stabilizovaných ploch zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Vymezením tak rozsáhlých ploch pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Předmětný pozemek je součástí většího souboru zemědělských pozemků. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Vymezení požadované plochy pro bydlení všeobecné by znamenalo významný zásah do krajiny, ucelené zemědělské půdy a celkové urbanistické koncepce, která není v souladu s principy tvorby ÚP, došlo by k prolomení v tomto případě jasně definovaných hranic zástavby a volné krajiny.

Vymezení potřebných ploch pro bydlení všeobecné, na rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než je požadovaný pozemek, který je k zástavbě z uvedených důvodů nevhodný. Rozvojový potenciál této oblasti je zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné dalším zásadním navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zemědělských.

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0372 – Peter Turnský

CJ MML 094788/11

**Katastrální území:** Horní Suchá u Liberce

**Pozemky parc. č.:** 165/3, 170/3, 170/4 (po revizi katastru parc. č. 170/4 součástí parc. č. 170/3)

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Nesouhlasíme s umístěním parcel č.165/3; 170/3; 170/4, k.ú.Horní Suchá, do územní rezervy označené 8.R2.BC4 a 8.R.3.BC4. Navrhujeme o tyto části parcel rozšířit plochy určené pro zástavby rodinnými domy venkovského charakteru.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Parcely č. 165/3; 170/3; 170/4, k.ú.Horní Suchá jsou v našem soukromém vlastnictví. Přímo navazují na zastavěné plochy již určené k bydlení, kde je též možné připojení na stávající komunikace a inženýrské sítě.

### Vývoj funkčního využití:

Na území dotčeném námitkou proběhla revize katastru, v souvislosti s ní byl pozemek parc. č. 170/4 sloučen s pozemkem parc. č. 170/3 a tvoří jeden celek. Pozemek parc. č. 165/3 zůstal samostatně.

Pozemkům parc. č. 165/3 a 170/3 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část návrhové plochy smíšené obytné (BS), část stabilizované plochy zemědělské (ZP), část 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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda a travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel požaduje na pozemcích parc. č. 165/3, 170/3 a 170/4 v katastrálním území Horní Suchá u Liberce vymezit plochy pro bydlení.

Pozemek parc. č. 170/4 není zanesen v katastru nemovitostí, tento pozemek byl při revizi katastru sloučen do pozemku parc. č. 170/3. Pozemek parc. č. 165/3 zůstal samostatně.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V konceptu ÚP (2011) bylo pro část pozemku parc. č. 170/3 stanoveno funkční využití plochy smíšené obytné označené 8.10.BS2 a pro část pozemku parc. č. 165/3 plochy smíšené obytné označené 8.08.BS2. Pro zbylé části bylo stanoveno funkční využití plochy zemědělské a částečně na pozemku parc. č. 170/3 plochy smíšené nezastavitelné.

Ve východní části předmětných pozemků byla v konceptu ÚP (2011) navržena rezervní rozvojová plocha pro bydlení s označením 8.R2.BC4 a 8.R3.BC4. V průběhu projednávání byla zastupitelstvem města při schválení pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

Ve stanovisku MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) byl vznesen následující požadavek na vypuštění ploch 8.08.BS2: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. Jedná se o krajinnásky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Na dané lokalitě je zaznamenán výskyt zvláště chráněného druhu (chřástal polní), realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jeho biotopu, který je chráněn ve smyslu ustanovení § 50 odst. 1 zákona. Požadujeme lokalitu vypustit.“*

Ve stanovisku MŽP ke konceptu ÚP (2011) byl vznesen následující požadavek na vypuštění ploch 8.08.BS2, 8.10.BS2 a 8.12.BS2: *„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 o výměře cca 9,5 ha, z toho cca 5 ha I. a II. tř. ochrany. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do zemědělské krajiny. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Negativní hodnocení SEA.“*

Projektant předmětné pozemky v rámci zpracování ÚP vymezil v plochách zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 v zákoně č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

Z urbanistického hlediska uvedená plocha nenavazuje na stávající komunikace a případná výstavba by vyvolala nutnost vybudování nového systému komunikací. Což by narušilo stávající urbanistický charakter dané lokality. Typický charakter zástavby, její prostorové uspořádání situované podél stávajících komunikací v přírodním rámci krajiny je hodnotou daného území a stanovená koncepce rozvoje území musí v souladu s § 19 odst. (1) písm. b) stavebního zákona tyto podmínky a hodnoty území respektovat.



Vymezením ploch pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Pořizovatel i projektant dle odst. 1 § 5 zákona č. 334/1992 Sb., mají povinnost se v rámci územně plánovací činnosti řídit zásadami ochrany ZPF. Předmětný pozemek se nachází v plochách II. třídy ochrany ZPF, které tvoří produkčně hodnotné půdy a pozemek je součástí většího celku zemědělské půdy. V § 4 zákona č. 334/1992 Sb., se mimo jiné uvádí, že je nutné co nejméně narušovat organizaci ZPF a odnímat jen nejnútnější plochu ZPF.

Vymezení potřebných ploch pro bydlení všeobecné pro rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než jsou pozemky, které jsou k zástavbě z uvedených důvodů nevhodné. V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch zemědělských (AZ).

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou i dotčené 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 ke konceptu K\_0373 – Lukáš Plechatý

CJ MML 095168/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 399/1

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky po termínu

### Text námitky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z plochy zemědělské výroby převést na plochy bydlení

#### ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navrhovaná ke změně, je umístěna prakticky přímo u stávající komunikace, má tedy zajištěn příjezd. Pozemek navazuje na parcelu 407 ve vlastnictví pana Plechatého.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11. 5. - 12. 5. 2011. Do 15-ti dnů ode dne veřejného projednání konceptu ÚP v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 30. 5. 2011, je zřejmé, že námitka byla uplatněna po termínu stanoveným stavebním zákonem. **Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.**

## Námitka ke konceptu K\_0374 – Lukáš Plechatý

CJ MML 095171/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemek parc. č.: 244/1

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky po termínu

### Text námitky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z plochy zemědělské výroby převést na plochy bydlení

#### ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navrhovaná ke změně, je umístěna prakticky přímo u stávající komunikace, má tedy zajištěn příjezd.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11. 5. - 12. 5. 2011. Do 15-ti dnů ode dne veřejného projednání konceptu ÚP v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 30. 5. 2011, je zřejmé, že námitka byla uplatněna po termínu stanoveným stavebním zákonem. **Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.**

## Námitka ke konceptu K\_0375 – Michaela Bártová

CJ MML 082211/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 310/18, 310/8, 310/2, 310/22, 310/21, 310/14

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: NESOUHLASÍM S PŘEVEDENÍM VÝŠE UVEDENÝCH  
POZEMKŮ NA STAVEBNÍ POZEMKY

ODŮVODNĚNÍ: JDE O REKREAČNÍ OBLAST

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 310/18, 310/8, 310/2, 310/22, 310/21 a 310/14 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením pozemků zahrádek do ploch smíšených obytných a požaduje jejich ponechání v plochách rekreace.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel

ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce vyhovět.

Projektant předmětné pozemky vymezil v konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených obytných (BS2). Zahrádkové osady a kolonie byly v konceptu ÚP (2011) zařazeny do plochy bydlení v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., kdy plochy bydlení umožňují každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Po projednání konceptu ÚP (2011) byla na základě dohody s ČZS ze zvláštního zasedání se zástupci zahrádkových osad dne 12. 5. 2011 definována nová kategorie ploch rekreace, do které byly na základě deklarovaného společného zájmu zařazeny ucelené zahrádkové osady. Ostatní osady, které tento zájem jednotně nedeklarovaly a zahrádky rozptýlené v převážně obytné zástavbě, u kterých byl proveden nebo deklarován zájem o převod do trvalého bydlení, byly ponechány v plochách bydlení v souladu tím, že denní rekreace je přirozenou součástí bydlení, a se snahou omezit potřebu rozvojových ploch pro bydlení na zelené louce.

Zařazením zahrádek do bydlení podle výše uvedené zásady koncept ÚP (2011) nevytvořil předpoklady k jejich plošnému rušení s ohledem na to, že závisí především na vlastních nemovitostí – tedy samotných zahrádkářů, jakým způsobem naloží s možnostmi, které jim regulativy územního plánu dávají. V místech, kde byly zahrádky vybudovány na plochách znehodnocených limity (ochranná pásma, skládky, bažiny), které nebrání zahrádkaření, koncept ÚP (2011) umožňoval v rámci regulativů ploch bydlení i nadále provozovat zahrádky.

Celkově byla problematika zahrádkových osad přeřešena a na základě námitek dotčených vlastníků a zahrádkářských kolonií pořizovatel po dohodách a konzultacích s jednotlivými zahrádkářskými koloniemi předal projektantovi pro zpracování návrhu pro společné jednání (2012) pokyn k zpracování námitek a připomínek. Předmětné pozemky byly vymezeny v plochách rekreace (R) s hlavním využitím pro zahrádkářské a chatové osady.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako plochy rekreace (R) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch rekreace individuální (RI). 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.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do stabilizovaných ploch rekreace individuální (RI).

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

## Námítka ke konceptu K\_0376 – David Dlouhý

CJ MML 086923/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 176/2, 182/2 (po revizi katastru součástí parc. č. 182/2)

Katastrální území: Machnín

Pozemky parc. č.: 840/4, 840/3, 839/2, 818/9

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### Znění námítky:

Nesouhlasím s návrhem vedení biokoridoru pod označením 8.04.VZ přes mé pozemky k.ú. Machnín p.p.č.840/4, 818/9 a k.ú. Horní Suchá u Liberce p.p.č.176/2

#### Zdůvodnění:

Navrhovaný biokoridor přechází přes stávající oplocené stavební pozemky (a to hned na 4 místech). Navíc skutečná migrace zvěře vede o cca 200 - 300 metrů dále směrem ke Karlovu, tudíž toto umístění biokoridoru je velmi nešťastné jak z hlediska skutečné migrace zvěře (v daném místě není možná) tak z hlediska našeho budoucího zájmu - výstavby rodinných domů striktně pro rodinné příslušníky nikoliv ke komerčním účelům. Nově navrhovaný průběh vedení trasy biokoridoru (viz příložená situace) jsem předběžně projednal a odsouhlasil s několika zpracovateli územního plánu. Dané řešení, které vzniklo z těchto jednání, skutečně umožňuje bezbariérovou migraci zvěře a nejsou jakkoliv dotčeny jak zájmy naše, tak zájmy dalších občanů, kteří jsou biokoridorem dotčeni.

#### Znění námítky:

Na stávajících stavebních pozemcích k.ú. Machnín p.p.č.840/4, 840/3, 839/2 a k.ú. Horní Suchá u Liberce p.p.č.176/2, 182/2 nesouhlasím s nově navrhovaným využitím ploch na plochy smíšené obytné BS1 (velikost stavebního pozemku min. 2000 m2) oproti stávajícímu využití plochy bydlení venkovského BV (velikost stavebního pozemku min. 1000 m2) a dále pak u pozemku k.ú. Machnín 818/9, kde žádám o změnu využití, nově navrženou na 10.17.BS1. U všech výše zmiňovaných pozemků prosím o co nejbližší ponechání stávajícího využití celého území (nyní BV) a to o **plochy smíšené obytné BS2.**

#### Zdůvodnění:

Jak jsem již psal v předešlém zdůvodnění, tak se jedná o pozemky pro výstavbu rodinných domů pro rodinné příslušníky. Dané území jsme si vybraly z řady důvodů a jeden z nich byl, a stále je, původní využití a to plochy venkovské BV s min. velikostí pozemku 1000 m2. Nově navrhovaný územní plán významně navyšuje územní požadavky na výstavbu (BS1 - 2000 m2) a tím nás staví do velmi svízelné situace, jelikož nejsme žádní spekulanti s pozemky, ale chtěli jsme pouze zajistit možnost



výstavby pro rodinné příslušníky a v budoucnu dětem. Myslím, že naprosto korektním řešením je, jak z hlediska koncepce územního plánu, tak z hlediska našich požadavků, zařazení všech těchto pozemků do ploch smíšených obytných BS2, kde není tak extrémně vysoký nárok na velikost stavebního pozemku a přesto toto zařazení nijak neznehodnotí toto území, což je i naše přání.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Na území dotčeném námitkou proběhla revize katastru, v souvislosti s ní byl pozemek parc. č. 176/2 sloučen s pozemkem parc. č. 182/2 a tvoří jeden celek.

Pozemkům parc. č. 182/2 k. ú. Horní Suchá u Liberce a parc. č. 840/4, 840/3, 839/2 a 818/9 k. ú. Machnín bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 182/2 k. ú. Horní Suchá, parc. č. 840/3, 839/2 k. ú. Machnín stabilizované plochy smíšené obytné (BS), parc. č. 840/4 k. ú. Machnín přestavbové plochy veřejných prostranství-zeleň (VZ), parc. č. 818/9 k. ú. Machnín část návrhové plochy smíšené obytné (BS) a část přestavbové plochy veřejných prostranství-zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B), parc. č. 818/9 k. ú. Machnín návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), parc. č. 818/9 k. ú. Machnín návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), parc. č. 818/9 k. ú. Machnín plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B), parc. č. 818/9 k. ú. Machnín část návrhové plochy bydlení (B) a část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), parc. č. 818/9 k. ú. Machnín část plocha změn (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecné (BO) a část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), parc. č. 818/9 k. ú. Machnín část plocha změn (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecné (BO) a část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 182/2 k. ú. Horní Suchá u Liberce do návrhových ploch bydlení venkovského, parc. č. 840/4, 840/3, 839/2 k. ú. Machnín do stabilizovaných ploch bydlení venkovského, parc. č. 818/9 k. ú. Machnín do stabilizovaných ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Podatel nesouhlasí s návrhem vedení biokoridoru 1464/1469 a s podmínkami pro využití ploch BS1 na uvedených pozemcích.

Pozemek parc. č. 176/2 není zanesen v katastru nemovitostí, tento pozemek byl při revizi katastru sloučen do pozemku parc. č. 182/2.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce částečně vyhovět.

Na základě vznesené námítky a na základě opětovného přeřešení byl průběh navrhovaného biokoridoru optimalizován. Na základě pokynů projektant navrhnul trasu biokoridoru pod označením LK 1469/B.

V souvislosti se změnou trasy navrhovaného biokoridoru tak, jak je veden v návrhu pro veřejné projednání (2013) pozbylo významu vymezení přestavbové plochy veřejné zeleně v konceptu ÚP (2011) pod označením 8.04.VZ. Plocha byla na základě úpravy dokumentace vypuštěna. Pozemky parc. č. 840/4, 840/3, 839/2 (k. ú. Machnín) a pozemek parc. č. 182/2 (k. ú. Horní Suchá u Liberce) byly v návrhu pro společné jednání (2012) a veřejné projednání (2013) vymezeny ve stabilizovaných plochách bydlení. Pozemek parc. č. 818/9 (k. ú. Machnín) byl vymezen jako návrhová plocha bydlení s označením 10.17.B1.15.70.

Pozemek parc. č. 818/9 (k. ú. Machnín), tedy jeho spodní část směrem ke stávajícím zastavitelným plochám, byl v této fázi vymezen jako návrhová plocha bydlení.

Zastupitelstvo města rozhodlo schválením pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) o přeřešení ÚP. Jedním z pokynů bylo *přehodnotit plošný rozvoj města, bod 1.a zohlednit výsledky sčítání lidí, domů a bytů 2011, znovu projednat nastavené demografické parametry přičemž respektovat výhledovou velikost města 106 000 obyvatel s ohledem na demografickou studii, zvážit potřeby návrhu nových bytových jednotek a jejich rozložení na území města, bod 1.e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury, bod 6.b. nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem*. Projektant opětovně prověřil a přeřel navrhnuté řešení dle pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Dle požadavků k úpravě dokumentace nového návrhu ÚP byla upravena výhledová velikost na 110 000 obyvatel.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla zastavitelná plocha 10.17.B1.15.70 upravena a spodní část pozemku parc. č. 818/9 k. ú. Machnín byla směrem ke stávajícím plochám bydlení zařazena do návrhových ploch bydlení, zbylá část pozemku byla zařazena do stabilizovaných ploch sídelní zeleně. V návaznosti bylo upraveno trasování biokoridoru LK 1469/B, který kopíruje skutečnou trasu migrace zvěře, jak také dokládá podatel v nákresu. Migrace zvěře tak nebude narušována případnou výstavbou na pozemcích.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny následovně: parc. č. 182/2 (k. ú. Horní Suchá u Liberce), parc. č. 840/4, 840/3, 839/2 (k. ú. Machnín) stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO); parc. č. 818/9 (k. ú. Machnín) část plocha změn (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecné (BO) a část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS). Trasa biokoridoru byla dle požadavku podatele upravena.

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

## Námitka ke konceptu K\_0377 – Eva Drábková

CJ MML 093309/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 239/8, 367, 377/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

## Text námitky a odůvodnění:

## NÁMITKA:

Pozemky parc. č. 239/8, 367, 377/1 v k.ú. Horní Suchá u Liberce mají zabareny do plochy pro bydlení.

## ODŮVODNĚNÍ:

I přes podanou žádost (ze dne 3.7.2008) o změnu územního plánu města Liberec mají předem určené pozemky zabareny do plochy s možností výhledu rodinných domů. Žádám proto o zabarvení těchto pozemků do plochy BS 2.

## Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 239/8, 367 a 377/1 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): parc. č. 239/8 stabilizované plochy zemědělské (ZP), parc. č. 367, 377/1 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): parc. č. 239/8 stabilizované plochy zemědělské (K), parc. č. 367, 377/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): parc. č. 239/8 stabilizované plochy zemědělské (K), parc. č. 367, 377/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): parc. č. 239/8 stabilizované plochy zemědělské (AZ), parc. č. 367, 377/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): parc. č. 239/8 stabilizované plochy zemědělské (AZ), parc. č. 367, 377/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 239/8 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, parc. č. 367 do ploch přírody a krajiny – lesní porosty, parc. č. 377/1 do ploch přírody a krajiny - orná půda.

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

Podatel požaduje na pozemcích parc. č. 239/8, 367, 377/1 v katastrálním území Horní Suchá u Liberce vymezit plochu pro bydlení.

Pro pozemek parc. č. 239/8 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití v plochách zemědělských (ZP). Pro pozemky parc. č. 367 a 377/1 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití v plochách smíšených nezastavitelných (SN).

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant předmětné pozemky v rámci zpracování návrhu pro společné jednání (2012) vymezil v plochách zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 v zákoně č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.

Pozemky jsou bez návaznosti na zastavěné území a nachází se ve volné krajině. Z hlediska urbanistické koncepce města je vymezení požadované plochy v tomto místě nežádoucí.

Vymezením ploch pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Vymezení potřebných ploch pro bydlení všeobecné pro rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než jsou požadované pozemky, které jsou k zástavbě z uvedených důvodů nevhodné. V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Pozemky par. č. 367, 377/1 byly v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezeny jako plochy sídelní zeleně, přes které prochází zelený pás. Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i koncepce města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky par. č. 367, 377/1 vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do funkčních ploch následovně parc. č. 239/8 stabilizované plochy zemědělské (AZ), parc. č. 367, 377/1 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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



## Námitka ke konceptu K\_0378 – Václav Škoda, Hana Škodová

CJ MML 093308/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 171/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

## Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Pozemek parc. č. 171/1 v k.ú. Horní Suchá u Liberce měl být zařazen do plochy BS 1.

ODŮVODNĚNÍ:

1. při podání žádosti o změnu ÚP měl příslušný pozemek zařazen do plochy s možností výstavby rodinných domů. Žádáme proto o zařazení tohoto pozemku do plochy BS 1.

## Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 171/1 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): 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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel požaduje vymežit plochu pro bydlení na pozemku parc. č. 171/1 k. ú. Horní Suchá u Liberce.

Pro pozemek bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití v plochách zemědělských. Jde tedy o plochy nezastavitelné s hlavním využitím jako zemědělská půda (orná půda, louky a pastviny, sady, zahrady).

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant zařadil předmětný pozemek do stabilizovaných ploch zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Pozemek parc. č. 171/1 je bez návaznosti na zastavěné území a nachází se ve volné krajině. Z hlediska urbanistické koncepce města je vymezení plochy pro bydlení všeobecné v tomto místě nežádoucí.

Vymezením ploch pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Předmětný pozemek je součástí většího souboru zemědělských pozemků. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu. Větší část pozemku se nachází v plochách II. třídy ochrany ZPF dle kódu BPEJ.

Vymezení požadované plochy pro bydlení všeobecné by znamenalo významný zásah do krajiny, ucelené zemědělské půdy a celkové urbanistické koncepce, která není v souladu s principy tvorby ÚP.

Případná výstavba by vyvolala nutnost vybudování nového systému komunikací. Což by narušilo stávající urbanistický charakter dané lokality. Typický charakter zástavby, její prostorové uspořádání situované podél stávajících komunikací v přírodním rámci krajiny je hodnotou daného území a stanovená koncepce rozvoje území musí v souladu s § 19 odst. (1) písm. b) stavebního zákona tyto podmínky a hodnoty území respektovat.

Vymezení potřebných ploch pro bydlení všeobecné pro rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než je požadovaný pozemek, který je k zástavbě z uvedených důvodů nevhodný. V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zemědělských (AZ).

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0379 – David Semiginovský

CJ MML 093428/11

**Katastrální území:** Horní Suchá u Liberce

**Pozemky parc. č.:** 241/1

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

Žádost o změnu ÚP pro výše uvedený pozemek.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Naposledy dne 02.01.2008 jsem žádal o změnu ÚP pro tuto parcelu a dne 27.07.2009 mi bylo písemně pod č.j. UK/7110/D13/08 sděleno, že můj požadavek je evidován pod číslem 57/35 a bude zapracován do nového ÚP. Jelikož se tak do dnešního dne nestalo žádám o totéž dnes. Na dotčeném pozemku, který zemědělsky využívám hodlám postavit malou srubovou stavbu jako zázemí pro úschovu věcí potřebných pro chov koní, které tam hodlám vypustit a samotnou údržbu výběhu. Objekt plánuji bez přívodu el.energie a vody.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 241/1 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): 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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit zastavitelnou plochu na pozemku parc. č. 241/1 na výstavbu malé srubové stavby jako zázemí pro úschovu věcí potřebných pro chov koní.

Projektant předmětný pozemek v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) vymezil v plochách zemědělských (ZP). Jedná se o plochy nezastavitelné. V závazné části konceptu ÚP (2011) se pro předmětné plochy uvádí, že pro podmíněně přípustné využití lze v těchto plochách umístit zařízení pro zemědělské hospodaření. Jde zejména o letní stáje a stavby pro uskladnění zemědělských surovin.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen v plochách zemědělských. Oproti konceptu ÚP (2011) byly upraveny podmínky pro využití ploch. V těchto plochách lze pro zemědělské hospodaření a výkon myslivosti vybudovat zejména přístřešky pro dočasné ustájení zvířat, uskladnění zemědělských surovin a produktů, posedy, krmelce apod.

V dokumentaci pro vydání (2022) jsou v základní vybavenosti území uvedeny podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření, výkon myslivosti, skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí při splnění stanovených podmínek. Stanoveny jsou kromě jiného obecné podmínky a podmínky specifické. Specifické podmínky jsou následující:

- nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených,
- charakterem a velikostí odpovídají charakteru a velikosti dané plochy,
- budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy,
- budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy,
- jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště,
- nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny,
- na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny,
- na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští větrné elektrárny a samostatně stojící fotovoltaické elektrárny.

Vymezením plochy, která by umožnila podateli realizovat celoroční stáje pro chov hospodářských zvířat případně jiné stavby související se zemědělskou výrobou je z důvodu ochrany krajiny a krajinného rázu nežádoucí.

Projektant zařadil předmětný pozemek do stabilizovaných ploch zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Předmětný pozemek nelze zahrnout do plochy, která by umožňovala záměr podatele, jelikož by tak došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Případná výstavba by vyvolala nutnost vybudování nového systému komunikací. Což by narušilo stávající urbanistický charakter dané lokality. Typický charakter zástavby, její prostorové uspořádání situované podél stávajících komunikací v přírodním rámci krajiny je hodnotou daného území a stanovená koncepce rozvoje území musí v souladu s § 19 odst. (1) písm. b) stavebního zákona tyto podmínky a hodnoty území respektovat.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zemědělských.

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0380 – David Semiginovský

CJ MML 093429/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 321/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

Žádost o změnu ÚP pro výše uvedený pozemek.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Naposledy dne 02.01.2008 jsem žádal o změnu ÚP pro tuto parcelu a dne 27.07.2009 mi bylo písemně pod č.j. UK/7110/D13/08 sděleno, že můj požadavek je evidován pod číslem 57/35 a bude zapracován do nového ÚP. Jelikož se tak do dnešního dne nestalo žádám o totéž dnes. Na dotčeném pozemku, který zemědělsky využívám hodlám postavit malou srubovou stavbu jako zázemí pro údržbu a úschovu strojů k ostatním parcelám, které jsou v mém vlastnictví.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 321/1 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): 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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vymezit na pozemku parc. č. 321/1 zastavitelnou plochu pro realizaci srubové stavby jako zázemí pro údržbu a úschovu strojů k ostatním parcelám v jeho vlastnictví.

Projektant předmětný pozemek v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) vymezil v plochách zemědělských (ZP). Jedná se o plochy nezastavitelné.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

V návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen v plochách zemědělských. Oproti konceptu ÚP (2011) byly upraveny podmínky pro využití ploch. V těchto plochách lze pro zemědělské hospodaření a výkon myslivosti vybudovat zejména přístřešky pro dočasné ustájení zvířat, uskladnění zemědělských surovin a produktů, posedy, krmelce apod.

V dokumentaci pro vydání (2022) jsou v základní vybavenosti území uvedeny podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření, výkon myslivosti, skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí při splnění stanovených podmínek. Stanoveny jsou kromě jiného obecné podmínky a podmínky specifické. Specifické podmínky jsou následující:

- nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených,
- charakterem a velikostí odpovídají charakteru a velikosti dané plochy,
- budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy,
- budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy,
- jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště,
- nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny,
- na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd nebude narušena ekologická funkce krajiny,
- na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští větrné elektrárny a samostatně stojící fotovoltaické elektrárny.

Vymezením plochy, která by umožnila podateli realizovat malou srubovou stavbu, je z důvodu ochrany krajiny a krajinného rázu nežádoucí.

Projektant zařadil předmětný pozemek do stabilizovaných ploch zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Předmětný pozemek nelze zahrnout do plochy, která by umožňovala záměr podatele, jelikož by tak došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Předmětný pozemek se nachází ve vzdálenosti 50m od lesního okraje, v Přírodním parku Ještěd a je tvořen převážně vzrostlou zelení.

Přestože pozemek není součástí půdy určené k plnění funkce lesa, nacházejí se na něm dřeviny podléhající ochraně podle § 2 odst. (2) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 vydané Radou Libereckého kraje dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd stanovuje, že posláním parku je zachovat a ochránit ráz krajiny. Nařízení ukládá



při zpracování územně plánovací dokumentace povinnost respektovat a chránit území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty.

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 zastavitelných 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.

Vymezení potřebných ploch změn pro rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než je požadovaný pozemek, který je k zástavbě z uvedených důvodů nevhodný. Rozvojový potenciál této oblasti je zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zemědělských.

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0381 – Hynek Tampier

CJ MML 093381/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 164/2

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením plochy parcely p.č. 164/2 v kat. území Horní Suchá do ploch nezastavitelných, klasifikovaných jako budoucí rezerva ploch smíšených centrálních (8.R1.SC3).

Žádám o zařazení uvedené parcely do návrhových ploch bydlení - BC4 (viz. grafická příloha námítky).

#### ODŮVODNĚNÍ:

Na předmětné ploše, která je v mém spoluvlastnictví, uvažuji s výstavbou rodinných domů (viz zakres v PM). Z urbanistického hlediska netvoří uvedená plocha samostatnou enklávu utrženou od výstavby, jedná se o území, které navazuje na stávající zástavbu. Uvedený pozemek je dopravně napojený na přílehlou místní komunikaci (p.p.č. 158), která slouží jako obslužná komunikace pro dané území.

Rozšířením návrhové obytné plochy nedojde k narušení průchodnosti krajiny, která zůstane i nadále zachována. Uvedená plocha pozemku p.č. 164/2 navazuje na koridor navržené silnice III/29025. Vzhledem k této skutečnosti plánovaná zástavba zásadně neovlivní ani nenaruší krajinný ráz daného území.

Architektonická koncepce bude dbát zejména na udržení místně obvyklého rázu výstavby, tak aby objekty co nejlépe zapadly do místního prostředí. Architektonický výraz rodinných domů bude založen na vhodném začlenění do místního prostředí s případnou inspirací v místní architektuře.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 164/2 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): 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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

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

Podatel požaduje vymezit pozemek parc. č. 164/2 v katastrálním území Horní Suchá u Liberce do zastavitelných ploch pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Projektant v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) pozemek zahrnul do rezervní rozvojové plochy pro plochy smíšené centrální s označením plochy 8.R1.SC3. V pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byla zastupitelstvem města vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

Projektant zařadil předmětný pozemek do stabilizovaných ploch zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Pozemek parc. č. 164/2 je bez návaznosti na zastavěné území a nachází se ve volné krajině. Z hlediska urbanistické koncepce města je vymezení plochy změn (rozvojové) zastavitelné v tomto místě nežádoucí.

Vymezením plochy pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. 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.

Pořizovatel i projektant dle odst. 1 § 5 zákona č. 334/1992 Sb., mají povinnost se v rámci územně plánovací činnosti řídit zásadami ochrany ZPF. Převážná část předmětného pozemku se nachází v plochách II. třídy ochrany ZPF, které tvoří produkčně hodnotné půdy a pozemek je součástí většího celku zemědělské půdy. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Vymezení potřebných ploch pro bydlení všeobecné, na rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než je požadovaný pozemek, který je k zástavbě z uvedených důvodů nevhodný. V městském sektoru 8 – západ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 39 ha ploch změn pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení

všeobecné. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterými je mimo jiné ochrana přírody a krajiny.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zemědělských (AZ).

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0382 – Aleš Vavruška

CJ MML 093765/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 165/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### **NÁMITKA:**

Nesouhlasím se zařazením plochy parcely p.č. 165/1 v kat. území Horní Suchá do ploch nezastavitelných, klasifikovaných jako budoucí rezerva ploch.

Žádám o zařazení uvedené parcely do návrhových ploch bydlení - BC4.

#### **ODŮVODNĚNÍ:**

Na předmětné ploše, která je v mém spoluvlastnictví, uvažuji s výstavbou rodinných domů.

Z urbanistického hlediska se jedná se o území, které navazuje na stávající zástavbu. Uvedený pozemek je dopravně napojitelný na přílehlou místní komunikaci, která slouží jako obslužná komunikace pro dané území.

Architektonická koncepce bude dbát zejména na udržení místně obvyklého rázu výstavby, tak aby objekty co nejlépe zapadly do místního prostředí. Architektonický výraz rodinných domů bude založen na vhodném začlenění do místního prostředí s případnou inspirací v místní architektuře.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 165/1 k. ú. Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část stabilizované plochy zemědělské (ZP), část návrhové plochy smíšené obytné (BS),

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 města Liberce z roku 2002 zahrnul převážnou část pozemku do ploch přírody a krajiny - orná půda a část pozemku do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Podatel požaduje na pozemku parc. č. 165/1 v k. ú. Horní Suchá u Liberce vymežit plochy pro bydlení.

Pro jihovýchodní část pozemku parc. č. 165/1 bylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití plochy smíšené obytné 8.08.BS. Pro severozápadní část pozemku bylo v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití v plochách zemědělských. Předmětné pozemky byly tedy v konceptu ÚP (2011) vymezeny z převážné části v plochách nezastavitelných.

Na části pozemku byla v konceptu ÚP (2011) navržena rezervní rozvojová plocha pro bydlení s označením 8.R2.BC4. V průběhu projednávání byla zastupitelstvem města při schválení pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) vybrána varianta konceptu ÚP (2011) bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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 podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Ve stanovisku MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) byl vznesen následující požadavek na vypuštění ploch 8.08.BS2: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. Jedná se o krajinářsky cennou lokalitu, realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Na dané lokalitě je zaznamenán výskyt zvláště chráněného druhu (chřástal polní), realizací záměru by došlo k negativnímu ovlivnění jeho biotopu, který je chráněn ve smyslu ustanovení § 50 odst. 1 zákona. Požadujeme lokalitu vypustit.“*

Ve stanovisku MŽP ke konceptu ÚP (2011) byl vznesen následující požadavek na vypuštění ploch 8.08.BS2, 8.10.BS2 a 8.12.BS2: *„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 o výměře cca 9,5 ha, z toho cca 5 ha I. a II. tř. ochrany. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Návrh představuje další posunutí hranice zástavby do zemědělské krajiny. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Negativní hodnocení SEA.“*

Projektant předmětný pozemek v rámci zpracování ÚP vymežil v plochách zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Z urbanistického hlediska uvedená plocha nenavazuje na stávající komunikace a případná výstavba by vyvolala nutnost vybudování nového systému komunikací. Což by narušilo stávající urbanistický charakter dané lokality. Typický charakter zástavby, její prostorové uspořádání situované podél stávajících komunikací v přírodním rámci krajiny je hodnotou daného území a stanovená koncepce rozvoje území musí v souladu s § 19 odst. (1) písm. b) stavebního zákona tyto podmínky a hodnoty území respektovat.

Vymezením ploch pro bydlení všeobecné by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. 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.

Pořizovatel i projektant dle odst. 1 § 5 zákona č. 334/1992 Sb., mají povinnost se v rámci územně plánovací činnosti řídit zásadami ochrany ZPF. Předmětný pozemek se nachází v plochách II. třídy ochrany ZPF, které tvoří produkčně hodnotné půdy a pozemek je součástí většího celku zemědělské půdy. V § 4 zákona č. 334/1992 Sb., se mimo jiné uvádí, že je nutné co nejméně narušovat organizaci ZPF a odnímat jen nejnútnější plochu ZPF.

Vymezení potřebných ploch pro bydlení všeobecné pro rozvoj daného území města Liberec se odehrává na vhodnějších plochách, než je požadovaný pozemek, který je k zástavbě z uvedených důvodů nevhodný. Rozvojový potenciál této oblasti je zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zemědělských (AZ).

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

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

## Námítka ke konceptu K\_0846 – František Chalupa

CJ MML 081837/11

**Katastrální území:** Horní Suchá u Liberce, Ostašov, Vratislavice nad Nisou, Rochlice u Liberce

**Pozemky parc. č.:** zahrádkářské osady při ulicích Svárovská, Ostašovská, Švermova, Křižanská, Pod Skalkou

**Rozhodnutí:** Námítce se částečně vyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

NÁMITKA: NESOUHLASÍME SE ZARAZENÍM ZAHŘÁDKÁŘSKÝCH OSAD  
DO PLOCH PRO BYDLENÍ, ALE DO KATEGORIE PLOCH  
PRO SPORT A REKREACI

**ODŮVODNĚNÍ:**

TÚDA BYLA PRODÁNA JAKO ZEMĚDĚLSKÁ,  
NIKOLI JAKO STAVEBNÍ PRO BYDLENÍ

Nesouhlasíme se zřazením zahrádkových osad do ploch bydlení

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům v plochách uvedených zahrádkových osad v katastrálním území Horní Suchá u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011):

**Osada zahrádek v ulici Svárovská a část v ulici Ostašovská** - část stabilizované plochy smíšené obytné (BS2), část přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

**Osada zahrádek v ulici Švermova** - část přestavbové i stabilizované plochy smíšených aktivit (SA), část přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), část stabilizované plochy bydlení (BC),

**Osada zahrádek v ulici Křižanská** - část stabilizované plochy zemědělské (ZP), část přestavbové i stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), část přestavbové plochy smíšené nezastavitelné (SN), část stabilizované plochy smíšené obytné (BS2),

**Osada zahrádek v ulici Pod Skalkou** - část stabilizované plochy smíšené obytné (BS2), část stabilizované a přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012):

**Osada zahrádek v ulici Svárovská a část v ulici Ostašovská** - část stabilizované plochy bydlení (B), část přestavbové plochy sídelní zeleně (Z),



**Osada zahrádek v ulici Švermova** - část přestavbové i stabilizované plochy smíšených aktivit (A), část návrhové plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy bydlení (B),

**Osada zahrádek v ulici Křižanská** - část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy rekreace (R), část stabilizované plochy zemědělské (K), část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

**Osada zahrádek v ulici Pod Skalkou** - část stabilizované plochy bydlení (B), část návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013):

**Osada zahrádek v ulici Svárovská a část v ulici Ostašovská** - část návrhové plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy bydlení (B),

**Osada zahrádek v ulici Švermova** - přestavbové i stabilizované plochy smíšených aktivit (A), část návrhové plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy bydlení (B),

**Osada zahrádek v ulici Křižanská** - část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy rekreace (R), část stabilizované plochy zemědělské (K), část stabilizované i přestavbové plochy sídelní zeleně (Z),

**Osada zahrádek v ulici Pod Skalkou** - část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované i návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016):

**Osada zahrádek v ulici Svárovská a část v ulici Ostašovská** - část návrhové plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy bydlení (B),

**Osada zahrádek v ulici Švermova** - přestavbové plochy smíšených aktivit (A), přestavbové plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy bydlení (B),

**Osada zahrádek v ulici Křižanská** - část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy rekreace (R), část stabilizované i návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

**Osada zahrádek v ulici Pod Skalkou** - část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy rekreace (R),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018):

**Osada zahrádek v ulici Svárovská a část v ulici Ostašovská** - část návrhové plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy bydlení (B),

**Osada zahrádek v ulici Švermova** - část stabilizované plochy bydlení (B), část přestavbové plochy smíšených aktivit (A), část návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

**Osada zahrádek v ulici Křižanská** - část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy rekreace (R), část stabilizované i návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

**Osada zahrádek v ulici Pod Skalkou** - část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy rekreace (R),

Návrh pro opakované veřejné projednání (2021):

**Osada zahrádek v ulici Svárovská a část v ulici Ostašovská** - část plocha změn (rozvojová) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

**Osada zahrádek v ulici Švermova** - část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část plocha změn (rozvojová) přestavba smíšené obytné městské (SM), část plocha změn (rozvojová) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ),

**Osada zahrádek v ulici Křižanská** - část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy rekreace individuální (RI), část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část plocha změn (rozvojová) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ),

**Osada zahrádek v ulici Pod Skalkou** - část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), část stabilizované plochy rekreace individuální (RI),

Dokumentace pro vydání (2022):

**Osada zahrádek v ulici Svárovská a část v ulici Ostašovská** - část plocha změn (rozvojová) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

**Osada zahrádek v ulici Švermova** - část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část plocha změn (rozvojová) přestavba smíšené obytné městské (SM), část plocha změn (rozvojová) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ),

**Osada zahrádek v ulici Křižanská** - část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy rekreace individuální (RI), část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část plocha změn (rozvojová) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ),

**Osada zahrádek v ulici Pod Skalkou** - část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), část stabilizované plochy rekreace individuální (RI).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky předmětných zahrádkových osad do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

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

Podatel nesouhlasí se zařazením zahrádkářských osad do ploch bydlení a požaduje jejich vymezení do ploch rekreace.

Projektant některé z předmětných zahrádkářských osad v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) vymezil v plochách pro bydlení, jedná se o plochy zastavitelné. A to vzhledem k tomu, že rekreace je součástí ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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*“. Zastupitelstvo města schválilo obecný pokyn „*Zahrádkářské kolonie – s ohledem na limity využití území (především záplavová území) prověřit vymezení uvedených ploch zahrádkářských kolonií jako plochy pro rekreaci, navrhnout podmínky pro využití ploch.*“

Po posouzení podmínek v jednotlivých vymezených zahrádkářských osadách byly v ÚP tyto osady vymezeny následovně:

#### **Osada zahrádek v ulici Svárovská – část u Ostašovského potoka**

Na předmětnou plochu zahrádek zasahuje záplavové území (viz ÚAP 2016). Z důvodu nutnosti ochrany území před povodněmi byly na ploše stávajících zahrádek vymezeny plochy veřejných prostranství s převahou zeleně zároveň jako veřejně prospěšné opatření, které zajistí realizaci opatření pro snižování ohrožení území povodněmi, čímž dochází ke zpřesnění koridoru vymezeném v ZÚR LK (P46 – Ostašovský potok). Úkolem územního plánování je zabránit další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat, vytvářet podmínky pro navýšování retenční schopnosti krajiny a vytvářet podmínky pro přirozený rozliv povodňových toků jako součást protipovodňové ochrany. Úkolem územního plánování je zpřesnit vymezené koridy v ZÚR LK. Projektant při zpracování návrhu protipovodňových opatření zohlednil dokumentace jako např.: ZÚR LK, Koncepce ochrany před povodněmi v Libereckém kraji, Povodňový plán Libereckého kraje a další.

Umísťovat zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s PÚR ČR s prioritou 25 „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní“ a s prioritou 26 „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.“. Je tedy nutné vymežit plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření určená k řízeným rozlivům povodní, k zajištění protipovodňové ochrany a pro zvýšení retence území.

Vymezení pásu zeleně podél vodních toků je v souladu s navrženou koncepcí územního plánu a požadavku zastupitelstva města plynoucího z pokynu pro zpracování nového návrhu ÚP (2015) bodu 6.a. „prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění“ a bodu 6.b. „nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem, v případě vymezení nové zastavitelné plochy zasahující do zeleného pásu navrhnout kompenzační opatření zajišťující funkčnost zeleně“.

Zároveň je tímto zajištěna ochrana biokoridoru vymezeného na Ostašovském potoce, který byl zde vymezen již v územním plánu města Liberce z roku 2002.

Zbývající zahrádkářské osady v této ulici mimo záplavové území byly vzhledem ke své velikosti a urbanistické koncepci vymezeny jako součást plochy bydlení všeobecného. Možnost realizace rodinných domů při splnění podmínek pro výstavbu není povinností a je na majiteli pozemku, zda bude chtít ponechat pozemek jako zahrádku, či vystavět rodinný dům.

#### **Osada zahrádek v ulici Švermova**

Část zahrádkové osady byla vymezena do ploch bydlení všeobecného. Jedná se o plochu, ve které dochází k prolínání funkce bydlení s funkcí rekreační a tyto funkce nelze jednoznačně oddělit. Rozdělení funkcí na jednotlivé parcely není žádoucí. Plocha rekreace by neumožnila bydlení, které v dané ploše již existuje a netvoří závalu v území, kterou by bylo třeba řešit.

Část byla vymezena do ploch změn (rozvojových) přestavba smíšené obytné městské, které budou navazovat na plochy, na kterých se nacházejí stavby smíšené funkce. Další část byla vymezena do návrhových ploch změn (rozvojových) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně, na toto území zasahuje záplavové území (viz ÚAP 2016).

Opět zde platí, že výstavba rodinného domu není povinností, ale právem majitele. Ten si může ponechat pozemek i jako zahradu k rekreaci.

#### **Osada zahrádek v ulici Křižanská u železniční trati**

Jedná se o plochu, ve které dochází k prolínání funkce bydlení s funkcí rekreační a tyto funkce nelze jednoznačně oddělit. Rozdělení funkcí na jednotlivé parcely není žádoucí. Plocha rekreace by neumožnila bydlení, které v dané ploše již existuje a netvoří závalu v území, kterou by bylo třeba řešit. Na části území byla již v územním plánu města Liberce z roku 2002 vymezena plocha bydlení čistého.

#### **Osada zahrádek mezi ulicemi Křižanská a Šrámkova**

Na předmětnou plochu zahrádek zasahuje záplavové území (viz ÚAP 2016). Z důvodu nutnosti ochrany území před povodněmi byly na části plochy stávajících zahrádek vymezeny plochy zeleně sídelní zároveň jako veřejně prospěšné opatření, které zajistí realizaci opatření pro snižování ohrožení území povodněmi, čímž dochází ke zpřesnění koridoru vymezeném v ZÚR LK (P46 – Ostašovský potok). Úkolem územního plánování je zabránit další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat, vytvářet podmínky pro navyšování retenční schopnosti krajiny a vytvářet podmínky pro přirozený rozliv povodňových toků jako součást protipovodňové ochrany. Úkolem územního plánování je zpřesnit vymezené koridy v ZÚR LK. Projektant při zpracování návrhu protipovodňových opatření zohlednil dokumentace jako např.: ZÚR LK, Koncepte ochrany před povodněmi v Libereckém kraji, Povodňový plán Libereckého kraje a další.

Umísťovat zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s PÚR ČR prioritou 25 „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní“ a prioritou 26 „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových zemích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“. Je tedy nutné vymežit plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření určená k řízeným rozlivům povodní, k zajištění protipovodňové ochrany a pro zvýšení retence území.

Vymezení pásu zeleně podél vodních toků je v souladu s navrženou koncepcí územního plánu a požadavku zastupitelstva města plynoucího z pokynu pro zpracování nového návrhu ÚP (2015) bodu 6.a. „prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění“ a bodu 6.b. „nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem, v případě vymezení nové zastavitelné plochy zasahující do zeleného pásu navrhnout kompenzační opatření zajišťující funkčnost zeleně“.

Zároveň je tímto zajištěna ochrana biokoridoru vymezeného na Ostašovském potoce, který byl zde vymezen již v územním plánu města Liberce z roku 2002.

Na základě schválených pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl zastupitelstvem města schválen pokyn v bodě 6.e. „doplnit výkres zeleně, který bude znázorňovat koncepci krajiny“, bylo opětovně prověřeno a zdůrazněno vymezení hlavních zelených pásů (viz výkres koncepce krajiny), které 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. Pásky sídelní zeleně pronikající z příměstské krajiny podél vodotečí a do hloubi zastavěného území byly od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města. Zvýraznění těchto zelených pásů bylo dosaženo právě schválením pokynu a vypracováním samostatného výkresu koncepce krajiny. Předmětná část osady byla na základě umocnění významu a opětovného prošetření zahrnuta do ploch rekreace individuální v souladu se stávajícím využitím.

Menší část předmětných zahrádek byla vymezena do ploch bydlení všeobecného. Jedná se o plochu, ve které dochází k prolínání funkce bydlení s funkcí rekreační a tyto funkce nelze jednoznačně oddělit. Rozdělení funkcí na jednotlivé parcely není žádoucí. Plocha rekreace by neumožnila bydlení, které v dané ploše již existuje a netvoří závadu v území, kterou by bylo třeba řešit. Na části území byla již v územním plánu města Liberce z roku 2002 vymezena plocha bydlení venkovského.

#### **Osada zahrádek na konci ulice Křižanská u lesa**

Část plochy zahrádkové osady sevřené ulicemi Křižanská a Šrámkova u lesa byla již v konceptu ÚP (2011) vymezena do ploch nezastavitelných. Na dané území zasahuje záplavové území (viz ÚAP 2016) a prochází jím biokoridor na Ostašovském potoce, který byl zde vymezen již v územním plánu města Liberce z roku 2002.

Z důvodu nutnosti ochrany území před povodněmi byly na ploše stávajících zahrádek vymezeny plochy zeleně sídelní zároveň jako veřejně prospěšné opatření, které zajistí realizaci opatření pro snižování ohrožení území povodněmi, čímž dochází ke zpřesnění koridoru vymezeného v ZÚR LK (P46 – Ostašovský potok). Úkolem územního plánování je zabránit další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat, vytvářet podmínky pro navyšování retenční schopnosti krajiny a vytvářet podmínky pro přirozený rozliv povodňových toků jako součást protipovodňové ochrany. Úkolem územního plánování je zpřesnit vymezené koridory v ZÚR LK. Projektant při zpracování návrhu protipovodňových opatření zohlednil dokumentace jako např.: ZÚR LK, Koncepte ochrany před povodněmi v Libereckém kraji, Povodňový plán Libereckého kraje a další.

Umísťovat zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s PÚR ČR prioritou 25 „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní“ a prioritou 26 „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových zemích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“ Je tedy nutné vymežit plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a opatření určená k řízeným rozlivům povodní, k zajištění protipovodňové ochrany a pro zvýšení retence území.

Vymezení pásu zeleně podél vodních toků je v souladu s navrženou koncepcí územního plánu a požadavku zastupitelstva města plynoucího z pokynu pro zpracování nového návrhu ÚP (2015) bodu 6.a. „prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění“ a bodu 6.b. „nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem, v případě vymezení nové zastavitelné plochy zasahující do zeleného pásu navrhnout kompenzační opatření zajišťující funkčnost zeleně“.

Zároveň je tímto zajištěna ochrana biokoridoru vymezeného na Ostašovském potoce, který byl zde vymezen již v územním plánu města Liberce z roku 2002.

Plochy zahrádkových osad západně od ulice Křižanská byly navrženy částečně do ploch rekreace individuální a částečně do ploch bydlení všeobecného. Na části území, které bylo zahrnuto do ploch bydlení všeobecného, nic nebrání dle dostupných podkladů k převedení do ploch bydlení všeobecného a tedy při splnění všech požadavků výstavbě rodinného domu. Z tohoto důvodu bylo umožněno na stanovených pozemcích realizovat stavbu rodinných domů a plnohodnotně využít urbanizované území. Opět zde platí, že výstavba rodinného domu není povinností, ale právem majitele. Ten si může ponechat pozemek i jako zahradu k rekreaci. Část zahrádkové osady byla zahrnuta do plochy rekreace individuální s tím, že nejzápadnější doposud nezastavěná část byla zahrnuta do ploch zeleně sídelní. Jedná se o území při okraji lesního pozemku, které je již porostlé nálety, jedná se o lesní okraj, který je

snahou ochránit před výstavbou, aby docházelo k plynulým přechodům od zastavěné části k lesu. Zbytek plochy zahrádkářské osady, kde jsou již umístěny drobné stavby na pozemcích s malou výměrou, byla vymezena jako plocha rekreace individuální v souladu se stávajícím využitím.

U ulice Křižanská byly vymezeny dle územního plánu města Liberce z roku 2002 ještě dvě malé lokality zahrádek a chatových osad - zahrádkové osady a zahrádky. Na jedné z těchto lokalit jsou již umístěny drobné stavby, proto byla tato lokalita zařazena do stabilizovaných ploch rekreace individuální.

Druhá malá zahrádková osada, která doposud nebyla zastavěna, byla částečně zahrnuta do plochy zeleně sídelní. Část pozemku je vymezena do ploch bydlení všeobecného tak, že je přiřčena ke stávající zástavbě.

#### **Osada zahrádek v ulici Pod Skalkou**

Plocha zahrádkových osad byla navržena částečně do ploch rekreace individuální, částečně do ploch bydlení všeobecného a část do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně. Severní část zahrádkové osady je zařazena do ploch bydlení všeobecného. Opět zde platí, že výstavba rodinného domu není povinností, ale právem majitele. Ten si může ponechat pozemek i jako zahradu k rekreaci. Západní část podél tramvajové trati je zařazena do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně.

Podatel uvádí, že pozemky byly prodány jako zemědělské nikoli jako stavební pro bydlení. K tomu je třeba uvést, že územní plán města Liberce z roku 2002 stanovil pro většinu předmětných pozemků funkční využití plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Zde lze při splnění stanovených podmínek umístit stavbu - např. stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty, drobné zahradní stavby.

Majetkoprávní operace však nejsou předmětem územního plánu a ani nepředurčují funkční využití ploch.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly některé plochy v katastrálním území Horní Hanychov vymezeny jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly tyto plochy v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný datový standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o podstatnou úpravu, protože došlo k formálnímu rozdělení funkční plochy sídelní zeleně (Z) do dvou kategorií, a to jako zeleň sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

**Osada zahrádek v ulici Svárovská a část v ulici Ostašovská** - část plocha změn (rozvojová) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

**Osada zahrádek v ulici Švermova** - část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část plocha změn (rozvojová) přestavba smíšené obytné městské (SM), část plocha změn (rozvojová) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ),

**Osada zahrádek v ulici Křižanská** - část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy rekreace individuální (RI), část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část plocha změn (rozvojová) přestavba veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ),

**Osada zahrádek v ulici Pod Skalkou** - část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), část stabilizované plochy rekreace individuální (RI).

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

## Námitka ke konceptu K\_1240 – Věra Kyselová, František Pícek

CJ MML 038196/11

Katastrální území: Horní Suchá u Liberce

Pozemky parc. č.: 471/1

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky před termínem

## Text námitky a odůvodnění:

## PŘIPOMÍNKA:

Žádáme o změnu využití území z trvalý travní porost

na - stavební parcelu (žádáno již 10.11.2008)

## ODŮVODNĚNÍ:

Předpokládáme výstavbu 3x RD pro členy našich rodin.

Dle našeho soudu je uvedená parcela vhodná pro

uvažovanou výstavbu.

## Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11. 5. - 12. 5. 2011. Do 15-ti dnů ode dne veřejného projednání konceptu ÚP v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později či dříve uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 28. 2. 2011, je zřejmé, že námitka byla uplatněna před termínem stanoveným stavebním zákonem. **Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.**