

Námitka CJ MML 202732/14, Ing. Černý René

pozemek: 43/1

katastrální území: Horní Hanychov

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Námitka k Územní studii Horní Hanychov – K Bucharce - Houbařská

Jako majitel pozemku č. 43/1 podávám tímto námitku ke způsobu rozdělení pozemku č. 43/1 navrženého územní studií Horní Hanychov – K Bucharce – Houbařská. Ve studii je navrženo rozdělení pozemku na tři menší pozemky, přičemž jedna část je sloučena s pozemkem 43/2 jiného majitele paní Tandlerové. Tento postup není aplikován nikde jinde v celém řešeném území. Ve všech případech dělení ostatních pozemků je vždy dodržována současná hranice pozemků jednotlivých majitelů.

Tímto rozdělením dochází k tomu, že dva ze tří nově navržených pozemků již nejsou přístupny ze spojovací ulice mezi ulicemi V Lukách – Pod Ještědem - K Bucharce a je nutno je dopravně a jinak obsloužit z nově navrhované komunikace. Nová komunikace je navíc navržena výškově cca o 2 až 3 m výše než plánované stavby na pozemku 43/1. Tudiž dle mého názoru nemůže být touto studií ani navrženo napojení na kanalizaci, která je výškově proti spádu. Požaduji proto, aby byl pozemek 43/1 zachován jako celek s možností dopravní dostupnosti z ulice mezi ulicemi V Lukách – Pod Ještědem - K Bucharce a byl zařazen mezi pozemky, u kterých je případná etapa výstavby nepodmíněna výstavbou navrhované komunikace (ve výkresu značeno zeleně).

Děkuji za kladné vyřízení,
s pozdravem

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s rozdělením pozemku parc. č. 43/1 a požaduje dodržet stávající parcelaci pozemku. Dále nesouhlasí s tím, že dva nově vzniklé pozemky jsou přístupné pouze z nově navrhované komunikace a nikoliv z ulice Kozákové (spojky ulic K Bucharce a V Lukách) a požaduje zachovat dostupnost z této spojky a zahrnout pozemek do „nepodmíněné“ etapy.

Na základě nesouhlasných námitek uplatněných k veřejnému projednání studie konaném 22. 10. 2014, ze kterých vyplynulo, že by bylo území dle navrženého řešení v územní studii nemožné zrealizovat z důvodu nesouhlasu majitelů pozemků, bylo řešení územní studie upraveno a představeno na ústním jednání, které bylo svoláno na 26. 11. 2014.

V novém řešení územní studie byla ponechána parcelace pozemku dle katastru nemovitostí a na pozemku namítatele je navržena výstavba 2 rodinných domů v rámci vymezených regulačních čar. Přístup na pozemek je dle požadavku namítatele zachován ze spojky mezi ulicemi K Bucharce a V Lukách a přístup k jednotlivým rodinným domům musí být řešen v rámci předmětného pozemku. Vzhledem k tomuto dopravnímu napojení byla výstavba na pozemku parc. č. 43/1 začleněna do třetí etapy (růžové), která je podmíněna výstavbou příslušné dopravní i technické infrastruktury umístěné ve stávající místní komunikaci ulice Kozáková (spojka Pod Ještědem, V Lukách), která musí být pro tuto etapu zprůjezdněna pro jednosměrný provoz – označeno tmavě růžově. Výše zmíněná nyní zaslepená spojka nesplňuje normové parametry. V ideálním případě majetkoprávní dohody (zásah do přilehlé

zahrady) by měl dosáhnout krátký nelegálně zneprůjezdněný úsek ulice Kozáková MO1 5/3,5/30 určený nově k jednosměrnému napojení do ulice Staré Ještědské normových parametrů: minimální prostor místní komunikace 6,0 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/h.

Námítce je částečně vyhověno – byla ponechána parcela dle katastru nemovitostí a přístup z ulice Kozákové. Pozemek byl ponechán v etapě, která je podmíněna realizací normového dopravního přístupu a technické infrastruktury.

Námitka CJ MML 202734/14, Ing. René Černý, Ing. Černá Barbora

Pozemek: 43/5, 43/6, 43/8, 43/11

katastrální území: Horní Hanychov

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Námitka k Územní studii Horní Hanychov – K Bucharce - Houbařská

Jako majitelé pozemku č. 43/5, 43/6 a 43/8 a rodinného domu č.p. 485 na pozemku č.43/11 podáváme tímto námitku k územní studii Horní Hanychov – K Bucharce – Houbařská. Požadujeme vyjmutí výše uvedených pozemků a rodinného domu č.p. 485 z řešeného území z následujících důvodů:

1. Situaci na našich pozemcích považujeme z hlediska dopravní obslužnosti a inženýrských sítí za vyřešenou.
2. Příjezd k našemu RD je z ulice V Lukách. Pro tento příjezd byl již jednou na žádost města zpracován odborný posudek "Dopravní posouzení zpřístupnění stavební parcely pro výstavbu RD na pozemku p.p.č. 43/5 v k.ú. Horní Hanychov"
3. RD č.p. 485 je řádně zkolaudován.
4. Pozemky kolem RD jsou oploceny a neplánuje se na nich výstavba dalšího domu. S tím nepočítá ani územní studie, protože zde není pro další dům prostor.

Navrhaná studie v podstatě nijak neřeší situaci na pozemcích č. 43/5, 43/6 a 43/8 a rodinného domu č.p. 485 na pozemku č.43/11, proto požadujeme vyjmutí z řešeného území. Vycházíme také ze situace, kdy pozemky č.188/7 pana Budiny a č.188/8 MUDr. Budinové nejsou součástí řešeného území této územní studie, přestože by měly být z logiky věci daleko více součástí řešené plochy než naše pozemky.

Děkujeme za kladné vyřízení,
s pozdravem

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel ve své námitce požaduje, aby předmětné pozemky parc. č. 43/5, 43/6, 43/8, 43/11 byly vyjmuty z územní studie, protože mají již vyřešenou dopravní infrastrukturu a stojí zde rodinný dům č. p. 485.

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky nacházejí v návrhových zastavitelných plochách bydlení čistého, byly v zadání územní studie zahrnuty pořizovatelem do řešeného území. Podmínka zpracování územní studie je v územním plánu stanovena pro návrhové zastavitelné plochy. Přesto, že jsou předmětné pozemky zahrnuty do řešeného území, územní studie je vymezuje jako stabilizovanou plochu a nenavrhuje zde žádné nové řešení. Pozemky parc. č. 188/7, 188/8 v k. ú. Horní Hanychov byly také zahrnuty do řešeného území územní studie jako plochy stabilizované.

Námitce se nevyhovuje a předmětné pozemky jsou součástí řešeného území.

Námítka CJ MML 202623/14, Alžběta Tandlerová

Pozemek: 43/2

katastrální území: Horní Hanychov

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Po veřejném projednání návrhu územní studie Horní Hanychov – K Bucharce – Houbařská ze dne 22. 10. 2014, podávám k tomuto návrhu námítku.

Zásadně nesouhlasím se změnami, které se týkají mého pozemku i přilehlých míst. Výstavba komunikace v ulici V Lukách zlikviduje charakter rekreační oblasti, pro který pozemek využívám.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Namítatel nesouhlasí s výstavbou komunikace V Lukách, protože dojde k likvidaci charakteru rekreační oblasti.

Předmětný pozemek a sousední pozemky jsou v územním plánu zařazeny do ploch návrhových bydlení čistého. Jedná se o plochy, které jsou přednostně určeny pro výstavbu rodinných domů k trvalému bydlení. Nelze souhlasit s názorem namítkatelky, že se jedná o rekreační oblast. V územní studii je na pozemku umožněna výstavba 1 rodinného domu a je tedy zachováno funkční využití dle platného územního plánu. Studie nepřikazuje výstavbu rodinného domu, pouze určila regulační podmínky, kdyby se majitel pozemku rozhodl v budoucnu pro výstavbu. Případná výstavba na pozemku parc. č. 43/2 je podmíněná výstavbou příslušné dopravní a technické infrastruktury umístěné ve stávající místní komunikaci ulice Kozáková (spojka Pod Ještědem, V Lukách), která musí být pro tuto etapu (třetí etapa - růžová) zkolaudována a zprůjezdněna pro jednosměrný provoz – označeno tmavě růžově. Výše zmíněná nyní zaslepená spojka nesplňuje normové parametry. V ideálním případě majetkoprávní dohody (zásah do přilehlé zahrady) by měl dosáhnout krátký nelegálně zneprůjezdněný úsek ulice Kozáková MO1 5/3,5/30 určený nově k jednosměrnému napojení do ulice Staré Ještědské normových parametrů: minimální prostor místní komunikace 6,0 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/h. Nejedná se tedy o výstavbu nové komunikace, ale o uvedení stávající neprůjezdné komunikace do normových parametrů pro jednosměrný provoz. Jedná se o veřejnou komunikaci v majetku města Liberec a nelze vyžadovat její zaslepení v již tak špatně dopravně obslužitelném území pro vznik rekreačního charakteru v místě.

Námítce není vyhověno a v územní studii je řešeno zprůjezdnění ulice Pod Ještědem, V Lukách.

Námitka CJ MML 204404/14, Jiří Lenkvík

pozemek parc. č.: 186/17

katastrální území: Horní Hanychov

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc: připomínky k Územní studii Liberec – Horná Hanychov, lokalita K Bucharce - Houbařská

K projednávané studii mám následující připomínku:

V parcelním čísle 186/17 v k.ú. Horní Hanychov se nachází kanalizace, která je v textové a výkresové části studie zmiňovaná jako soukromá s výhledovým napojením do sítě veřejné kanalizace. Musím konstatovat, že kanalizace není soukromá, ale patří městu Liberci a byla stavěna jako jednotná kanalizace. To, že není propojena do systému městské kanalizace, je problém města Liberec, které ji patrně nikdy nepředalo správci vodovodů a kanalizací. Kanalizace je vedena pozemkem, který je veden v katastru jako zemědělský půdní fond - trvalý travní porost a oficiálně se nazývá ulice Pod Ještědem.

Protože lomová kanalizační šachta zmíněné kanalizace se nachází cca 3 m od hranice řešeného území a v ose pěšihy propoje do ulice Pod Ještědem (řešené území má být odkanalizováno gravitačně do nové kanalizační sítě města), **žádám, aby propojení kanalizací bylo zahrnuto do studie.** Do ulice Pod Ještědem je ve studii stejně navrhován výkop pro propojení STL plynovodů, případně i vyššího pásma vodovodu pro řešené území. Propojení kanalizace v ulici Pod Ještědem do městské kanalizace bylo podle mých informací již projekčně řešeno, ale studie tuto skutečnost nezohledňuje.

Doufám, že moje připomínka bude zohledněna při dopracování studie a propojení starších kanalizací v majetku města na novou kanalizaci se stane součástí územní studie.

S pozdravem

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel požaduje zanesení do řešení územní studie vedení kanalizace v ulici Pod Ještědem (pozemek parc. č. 186/17) a její napojení do sítě veřejné kanalizace.

Vlastníkem splaškové a jednotné kanalizace v části řešeného území je Severočeská vodárenská společnost a.s. Teplice. Provozovatelem kanalizačního systému je společnost Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice. V okolí řešeného území se nachází stávající kanalizace odvádějící odpadní vody na městskou ČOV – v ulicích Houbařská, K Bucharce a Stará Ještědská. V ulici Pod Ještědem je soukromá kanalizace odvádějící dešťové vody a vody předčištěné v domovních ČOV do místní vodoteče. Do této kanalizace není možno bez jejích úprav napojit splaškové vody. V souladu se všeobecným požadavkem vlastníka a provozovatele kanalizační sítě je třeba i v místech, kde je stávající jednotná kanalizace, navrhovat u nové výstavby pokud možno oddílný kanalizační systém. Tento požadavek je dán zejména tím, aby nebyla přetěžována kanalizační síť novými přítoky dešťových vod a aby nebyla hydraulicky přetěžována ČOV. V lokalitě je tedy navržena oddílná kanalizace.

Splaškové odpadní vody ze severní části řešeného území (etapa 1) budou likvidovány pomocí navržené tlakové kanalizace s čerpadly do stávající stoky v ulici K Bucharce. Splaškové odpadní vody z jižní části řešeného území (etapa 2) budou likvidovány variantně pomocí navržené tlakové kanalizace s čerpadly potrubím uloženým do místních komunikací a zaústěným v ulici Kozákové, kde jako náhrada jednotné soukromé kanalizace z ulice Pod Ještědem bude vytvořena oddílná kanalizační stoka a ta bude napojena na stávající stoku v ulici Stará Ještědská. Toto řešení zajistí možnost připojení navržené tlakové kanalizace z etapy 3 (jižní část ŘÚ) i gravitační odvedení a likvidaci splaškových vod z prostoru v okolí křižovatky Houbařská-Pod Ještědem do městské ČOV. Druhou variantou je připojení tlakové kanalizace ze zástavby etapy 2 na tlakovou kanalizaci pro zástavbu etapy 1, která však výše uvedený problém neřeší.

Námítce se vyhovuje a existující kanalizace v ulici Pod Ještědem je zahrnuta do řešení územní studie.

Námítka CJ MML 204104/14, Mgr. Tereza Landfeldová (Zlata Čihulová, Petr Fiala)

pozemek parc. č.: 40/7, 188/4

katastrální území: Horní Hanychov

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje částečně

Text námítky včetně odůvodnění:

Ve věci územní studie Liberec – Horní Hanychov, lokalita K Bucharce, Houbařská, která byla předmětem veřejného projednání dne 22. 10. 2014 (dále jen „územní studie“) podáváme jako spoluvlastníci pozemků p. č. 40/7 – zahrada o výměře 977 m² a p. č. 188/4 – trvalý travní porost o výměře 7.549 m² v katastrálním území Horní Hanychov dotčeném územní studií ve stanovené lhůtě nás Ve věci územní studie Liberec – Horní Hanychov, lokalita K Bucharce, Houbařská, která byla předmětem veřejného projednání dne 22. 10. 2014 (dále jen „územní studie“) podáváme jako spoluvlastníci pozemků p. č. 40/7 – zahrada o výměře 977 m² a p. č. 188/4 – trvalý travní porost o výměře 7.549 m² v katastrálním území Horní Hanychov dotčeném územní studií ve stanovené lhůtě následující:

n á m í t k y:

1) Předně je třeba územní studii vytknout, že ač územní studie prezentuje řešení daného území jako řešení vedoucí ke „sladění dělení lokality na pozemky z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celoměstským zájmem na stanovení koncepce lokality“, je z její textové části patrné, že je přednostně a jednostranně zaměřena na zájmy objednatele této územní studie, z jehož podnětu je zpracovávána, a to aniž by byly respektovány zájmy ostatních vlastníků, příp. byli ostatní vlastníci před samotným zpracováním územní studie s navrhovaným řešením dané lokality vůbec seznámeni.

V této souvislosti je třeba podotknout, že **jsme spoluvlastníci pozemků nacházejících se v dotčeném území o celkové ploše 8.526 m², což představuje bezmála 40 % území dotčeného územní studií.** Ani tato skutečnost nevedla objednatele a zpracovatele územní studie k tomu, aby návrh řešení dané lokality s námi projednávali. Navrhované řešení se přitom velmi výrazně dotýká našeho vlastnictví, když na našich pozemcích je plánováno nejenom vybudování veřejné komunikace, ale především veřejného prostranství a retenční nádrže. Tímto řešením je zasaženo cca 25 % našeho vlastnictví, přičemž v porovnání se zasažením vlastnického práva objednatele územní studie je zřejmé, že omezení jeho vlastnického práva je na náš úkor minimalizováno tak, aby, v případě přijetí územní studie k dalšímu využití, mohl objednatel územní studie, v jehož prospěch a v jehož zájmu je územní studie připravena, bez větších problémů realizovat svůj záměr výstavby rodinných domů s tím, že do budoucna bude veškerá finanční zátěž spojená s realizací dotčené lokality dle návrhu územní studie přenesena na nás, jako spoluvlastníky pozemku, na který územní studie umístila veřejné prostranství, retenční nádrž a další komunikace jako podmiňující investice pro další výstavbu.

Ve světle shora uvedeného se jeví závěr územní studie, v němž je uváděno, že „první stavebníci se budou nadprůměrnou měrou podílet na realizaci podmiňujících investic“ a že „součástí vydaného ÚR bude podmínka pro všechny stavebníky podílet se adekvátně výměře pozemku na dokončovacích pracích celé lokality“ jako nepravdivý a nereálný. V této souvislosti je třeba připomenout, že i v případě územního plánování by mělo být postupováno

tak, **aby nebylo nad nezbytně nutnou mírou zasahováno do práv třetích osob.** Vystává – li tedy v souvislosti s územním plánováním v dotčeném území potřeba nově účelově vymezit a prostorově uspořádat právní vztahy, je pořizovatel územní studie, tedy Magistrát města Liberec jako orgán státní správy povinen volit takové řešení, které bude do práv dotčených subjektů zasahovat v co možná nejmenší míře. Nelze připustit řešení navrhované územní studií, při němž dochází k největšímu omezování našeho vlastnického práva, a to pouze v zájmu realizace záměru objednatele územní studie a bez jakéhokoliv vyřešení finančních a vlastnických vztahů v dotčené lokalitě. Schválením územní studie pro její další využití by bylo fakticky **výrazně zkráceno a omezeno naše vlastnické právo.**

V územní studii zcela chybí vyhodnocení projednání záměru investora (objednatele územní studie) se současnými vlastníky dotčených nemovitostí a vypořádání majetkoprávních vztahů. Bez tohoto kroku je územní studie utopistickým řešením, které se však jejím schválením pro další využití území stane podkladem územního plánování a její závěry musí být do budoucna zohledňovány. Z tohoto důvodu je třeba, aby se územní studie řešením tohoto problému vážně zabývala, a bude-li uvažováno o jejím schválení pro další využití, musí být o tuto problematiku věrohodně doplněna. Veřejné prostranství s parkovištěm, včetně retenční nádrže, je-li existence takového veřejného prostranství a retenční nádrže nezbytná, by v takovém případě mělo být umístěno na pozemky objednatele územní studie. Tím by byla snížena míra zasahování do vlastnického práva třetích osob.

2) Kromě shora uvedené zásadní námitky proti územní studii, je třeba připomenout i nevyřešenou dopravní situaci v území. I při umístění veřejného prostranství a parkoviště na pozemky investora, se zhorší **dopravní obslužnost** daného území, a to s ohledem na špatný stav okolních přístupových cest (Houbařská a K Bucharce). Nově vytvořená komunikace se bez vyřešení havarijního stavu zmíněných silnic, stane silně frekventovanou, což je v rozporu se záměrem řešit danou lokalitu jako oblast sloužící ke klidnému bydlení. Žádné konstruktivní řešení dopravy v návaznosti na okolní přístupové cesty v daném území územní studie nenabízí.

Navrhovaná územní studie tak předkládá řešení, které nevhodným a nepřiměřeným způsobem zasahuje především do vlastnických vztahů v dotčené lokalitě. Navrhované řešení navíc nevhodně, bez návaznosti na okolní dopravní infrastrukturu, řeší dopravní napojení lokality. S ohledem na shora uvedené námitky **navrhujeme**, aby územní studie Liberec – Horní Hanychov, lokalita K Bucharce - Houbařská **nebyla schválena k dalšímu využití.**

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bod 1)

Namítatel poukazuje, že územní studie navrhuje řešení, které je zaměřeno na zájmy objednatele územní studie (umístění veřejného prostranství, retenční nádrže, komunikací jako podmiňujících investic) a nebylo projednáno s namítatelem, i když vlastní 40 % rozlohy pozemků v lokalitě. Dále nebylo ve studii vypořádání majetkoprávních a finančních vztahů.

Dle § 30 stavebního zákona se územní studie pořizuje tak, že pořizovatel zpracuje zadání územní studie, projektant zpracuje územní studii a pořizovatel v okamžiku, kdy schválí její možnost využití, podá návrh na vložení do evidence územně plánovací činnosti. Z toho vyplývá, že proces pořízení územní studie se odehrává pouze mezi pořizovatelem a

projektantem. Veřejnosti ani dotčeným orgánům není dána možnost se k územní studii vůbec vyjadřovat. Odbor hlavního architekta si je ale vědom, že územní studie je podrobnějším řešením územního plánu na menším území, které bez projednání s veřejností, majiteli dotčených pozemků a dotčených orgánů nemá smysl, protože v následném stupni projednání by se mohlo ukázat, že územní studie neodpovídá požadavkům dotčených orgánů a i vlastníků pozemků. Proto má odbor hlavního architekta v organizačním řádu stanoveno, že požaduje vyjádření od odboru životního prostředí, odboru dopravy, od stavebního úřadu a obce, na jejímž území se studie pořizuje. Dále nad rámec stavebního zákona a organizačního řádu územní studie veřejně projednává. Na veřejné projednání, kromě výše uvedených dotčených orgánů, obesílá adresně majitele pozemků přímo dotčených návrhem řešení. Ostatní dotčené osoby obesílá skrz úřední desku. Tím, že stavební zákon nestanovuje projednání území studie, pravidla jejího projednání si určuje pouze pořizovatel. Nelze souhlasit s názorem namílatele, že navržené řešení nebylo projednáno s namílatelem. K tomu jsou určena veřejná projednání, aby se dotčené osoby mohly k navrženému řešení vyjádřit a na základě jejich připomínek případně navržené řešení upravit. Namítatel si nemůže osvojovat právo, aby s ním navržené řešení bylo konzultováno ve fázi přípravy. Samozřejmě by bylo jiným případem, kdy by se namítatel finančně spolupodílel na zpracování územní studie. Tím by dostal automatické právo se k navrženému řešení vyjádřit dříve, než v rámci veřejného projednání.

Na základě nesouhlasných námitek uplatněných k veřejnému projednání studie konaném 22. 10. 2014, ze kterých vyplynulo, že by bylo území dle navrženého řešení v územní studii nemožné zrealizovat z důvodu nesouhlasu majitelů pozemků, bylo řešení územní studie upraveno a představeno na ústním jednání, které bylo svoláno na 26. 11. 2014.

Platný ÚPML v řešené lokalitě K Bucharce navrhuje doplnění stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení čistého (BČ) návrhovými plochami téže funkce v proluce, která je částečně zemědělsky využívána (chov ovcí na TTP) a částečně postupně zarůstá sukcesní zelení. Napříč lokalitou je nově navržena průjezdná smyčka obslužné komunikace, která propojuje ulice Pod Ještědem se záhybem v ulici K Bucharce. Ta umožňuje vlastní napojení nových RD a zároveň zpřístupnění nového veřejného prostranství. V lokalitě se i přes její malý rozsah vzhledem k poloze v širším území navrhuje nové veřejné prostranství nově formou malého náměstí lineárního parkového charakteru. Prostor veřejného prostranství, jehož vymezení i realizace byla při postupné zástavbě širšího území dosud opomíjena, byl vytipován do samotného středu řešené lokality v prodloužené ose záhybu ulice K Bucharce, kde protíná řešené území od severního vjezdu do lokality až po zpřístupnění potoku s retenční nádrží při jižní hranici řešeného území. Toto prostranství umožňuje přímý výhled na horu Ještěd na straně jedné a pohoří Krkonoš na straně opačné. Veřejné prostranství bylo na základě námitek z pozice ve středu lokality přeřešeno do lineárního tvaru tak, aby zasahovalo co nejvíce rovnoměrně mezi vlastníky pozemků v lokalitě. Vzhledem k tomu, že územní studie řeší územní vztahy a ne vztahy vlastnické, muselo být veřejné prostranství navrženo také funkčně správně, ale bylo přeřešeno i s ohledem na vlastnické vztahy. Veřejného prostranství bude realizovatelné pouze na základě dohody vlastníků pozemků, na druhé straně je nezbytnou podmínkou pro umožnění jejich zástavby.

Povinnost vymezovat veřejné prostranství je dáno ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 7, kde pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Schválené řešení územní studie se snaží vyřešit problémy v území (zejména napojení na dopravní a technickou infrastrukturu), rovnoměrné rozdělení podmiňujících investic (zejména umístění veřejného prostranství) a snaží se v co největší míře vyhovět podaným námítkám. Územní studie nemá za úkol řešit majetkoprávní vztahy, které mohou být vyřešeny dalšími nástroji během dalších řízení (dohoda o parcelaci, plánovací smlouva atd.). Územní studie navrhl řešení k optimálnímu využití lokality a možnosti napojení všech pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, aby se nestalo, že nekoordinovaně umísťovaná zástavba prvních stavebníků zamezí přístupu k pozemkům nebo možnost výstavby stavebníků, kteří svůj záměr chtějí realizovat později.

Námítce bylo v bodě 1 částečně vyhověno v přepracování umístění veřejného prostranství a podmiňujících investic.

Bod 2)

Námítatel poukazuje na špatný stav okolních komunikací, kterým zástavba v území přitíží.

Z hlediska širších dopravních vztahů je řešené území komunikačně napojené především na ulici K Bucharce – toto řešení je však do budoucna neudržitelné s ohledem na stav a faktické možnosti její úpravy ve vztahu k narůstajícím intenzitám místní dopravy. Výhledovým připojením na základní dopravní kostru města je pak ve směru na Liberec i směrem z města sběrná komunikace Ještědská napojená pomocí úseků místních komunikací K Bucharce, Houbařská a Za Domovem a především bezejmenné veřejné komunikace propojující v nejkratším směru ulice Ještědskou a K Bucharce, která není dosud adekvátně využívána vzhledem k majetkoprávním sporům SML a vlastníků přiléhajících pozemků a nutnosti fyzických úprav jejich připojení na tuto komunikaci.

Základní komunikační kostra řešeného území je proto napojena přednostně do ulice K Bucharce – návrhová kategorie MO2 8/5,5/40 a Pod Ještědem – návrhová kategorie MO2 8/5,5/40. Křižovatky v bezprostředním okolí budoucí zástavby mají velkou rezervu kapacity. Problematické je spíše šířkové uspořádání stávajících komunikací (např. K Bucharce nebo Houbařská) a jejich technický stav – absence chodníků apod.

Řešení širších dopravních vztahů je nutné řešit pro velké území celého Hanychova a ne jím limitovat zástavbu pouze v této proluce. Tento problém je zahrnut do řešení návrhu nového územního plánu Liberce.

Námítce bylo v bodě 2 nevyhověno.

Námitka CJ MML 204711/14, Jiřina Jehličková

pozemek parc. č.: 40/4

katastrální území: Horní Hanychov

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje částečně

Text námítky včetně odůvodnění:

Vážení,

jsem výlučným vlastníkem pozemku par. č. 40/4 dotčené územní studii vypracované na lokalitu Horní Hanychov – K Bucharce – Houbařská a v návaznosti na veřejné projednání zpracované předmětné studie si dovoluji reagovat na jeho závěry ze dne 22.10.2014.

Vzhledem k té skutečnosti, že vlastníkem dotčeného pozemku jsem se stala v rámci směny pozemků se Statutárním městem Liberec a v rámci této směny mi bylo tvrzeno, že náhradní pozemek, tedy pozemek parc. č. 40/4, bude možno bez jakýchkoli problémů využít k bytové výstavbě, kdy již v té době jsem byla současně výslovně ujištěna, že výstavba rodinného domku v této lokalitě a především na uvedené pozemkové parcele, tedy na pozemku parc. č. 40/4 o výměře 2847m², zapsané na LV č. 753 pro k.ú. Horní Hanychov není a do budoucna ani nebude problém a tedy v rámci mého zamýšleného investičního záměru jsou veškeré obavy zcela bezpředmětné. Územní studie Horní Hanychov – K Bucharce – Houbařská však zcela zásadně mění nejenom můj původní záměr s předmětnou pozemkovou parcelou, ale vámi uvažovaná studie nejen, že zcela podstatným způsobem omezí výkon mých vlastnických práv, ale rovněž naruší i stávající celistvost pozemku parc. č. 40/4 v k.ú. Horní Hanychov. S přihlédnutím k uvedeným skutečnostem a v zájmu řádného výkonu svých vlastnických práv bych si dovolila navrhnout k projednání následující možná řešení:

- varianta č.1: Možnost odkoupení mého pozemku par.č. 40/4 o rozloze 2847 m2 za cenu v místě obvyklou.
 - varianta č.2: Přenechání dotčené části pozemku par.č. 40/4, tzn. 571,25 m2 oproti zhotovení inženýrských sítí a komunikací bez mého finančního příspěví.
 - varianta č.3: Výměna pozemku par.č. 40/4 o rozloze 2847 m2 za jiný stavební pozemek ve stejné hodnotě vhodný k bezproblémové realizaci výstavby rodinného domku.
- V případě, že by ani jedna z navržených variant nekorespondovala s Vašimi záměry v návaznosti na předloženou územní studii pro lokalitu Horní Hanychov – K Bucharce – Houbařská výslovně nesouhlasím se změnou celistvosti mého pozemku.

Ve Stráži nad Nisou dne 27.10.2014

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s rozdělením pozemku parc. č. 40/4 a požaduje dodržet stávající parcelaci pozemku a navrhuje tři řešení uváděného problému.

Na základě nesouhlasných námitek uplatněných k veřejnému projednání studie konaném 22. 10. 2014, ze kterých vyplynulo, že by bylo území dle navrženého řešení v územní studii nemožné zrealizovat z důvodu nesouhlasu majitelů pozemků, bylo řešení územní studie upraveno a představeno na ústním jednání, které bylo svoláno na 26. 11. 2014.

V novém řešení územní studie byla ponechána parcelace pozemku dle katastru nemovitostí a na pozemku je navržena stavba 2 rodinných domů v rámci vymezených regulačních čar. Přístup na pozemek je zachován z ulice V Lukách (pozemek parc. č. 50) a přístup k rodinným domům musí být řešen v rámci předmětného pozemku. Vzhledem k tomuto dopravnímu napojení byla výstavba na pozemku parc. č. 40/4 začleněna do etapy nepodmíněné (zelené), která je napojitelná na infrastrukturu uloženou v těchto ulicích – nezávislá na celkové koncepci lokality. V západní části pozemku musí být ale respektováno vymezené veřejné prostranství. **Námitce je vyhověno – byla ponechána parcela dle katastru nemovitostí a pozemek je zařazen do etapy nepodmíněné.**

Stanovisko CJ MML 204004/14, MML, odbor dopravy

Text stanoviska:

Zahájení: 24.9.2014

Navrhovatel: Magistrát města Liberec, odbor hlavního architekta, nám Dr. E. Beneše č.p. 1/1, 460 59 Liberec I
- Staré Město

Věc: "Územní studie Horní Hanychov - K Bucharce - Houbařská" - **vyjádření**

Magistrát města Liberec, odbor dopravy – oddělení silniční a dopravní, jako silniční správní úřad, příslušný podle § 40, odst. 4, písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 24.9.2014 oznámení projednání návrhu územní studie Horní Hanychov – K Bucharce – Houbařská.

Silniční správní úřad **požaduje**:

1. S ohledem na charakter stávajících komunikací a stávající okolní zástavbu požadujeme oblast řešit jako zónu tempo 30. Vzhledem k tomuto požadavku je nutné řešit pěší dopravu.
2. Šíři komunikace řešit v souladu s platnou ČSN (obousměrná komunikace – šíře 5,50 m!).
3. V rámci etapovitosti zkapacitnění části ulice V Lukách určit jako **nultou etapu**. Do oblasti je problematický přístup už i pro staveništní dopravu. Není vyřešeno řádné (normové) napojení oblasti na ulici Stará Ještědská. Navržené šířkové parametry ulice V Lukách nejsou v souladu s platnou ČSN (obousměrná komunikace – šíře 5,50 m!). Není možné akceptovat omezení veřejné tramvajové dopravy vlivem silničního provozu na nenormových komunikacích, ke kterému by mohlo z výše uvedených důvodů dojít.

Doporučujeme upravit komunikační síť v řešené oblasti dle přiloženého návrhu (viz příloha). Vzhledem k šířkovým parametrům studií navržené komunikace bude technicky náročná stavba i následná obsluha napojovaných rodinných domů.

Vypořádání stanoviska:

Dotčený orgán požaduje řešit oblast jako zónu tempo 30, šíři komunikací řešit v souladu s ČSN a zkapacitnění ulice V Lukách určit jako nultou etapu.

Vnitřní kostra lokality je navržena ve formě obytné zóny zdůrazněné zvýšenými přejezdovými prahy s vnitřní páteří obslužnou komunikací propojující ulice Pod Ještědem se záhybem ulice K Bucharce. Šířky komunikací byly upraveny. Páteří komunikace je určena pro obousměrný provoz a má minimální prostor místní komunikace 8,0 m, hlavní dopravní prostor 5,5 m, jednosměrné úseky mají minimální prostor místní komunikace 6,0 m a hlavní dopravní prostor 4 m. Požadavek č. 3 již v novém řešení území studie není aktuální, jelikož dopravní napojení je řešeno do ulice K Bucharce, oproti původnímu řešení, které ji napojovalo i do ulice V Lukách.

Stanovisko CJ MML 193049/14, MML, odbor životního prostředí

Text stanoviska:

Věc: "Návrh územní studie Horní Hanychov – K Bucharce - Houbařská" – souhrnné vyjádření odboru životního prostředí

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí obdržel dne 24.9.2014 Oznámení projednání návrhu územní studie Horní Hanychov – K Bucharce - Houbařská, pod č.j. SURR/7110/113101/13/Te CJ MML 179182/14.

Jako dotčený orgán (dle níže uvedených složek ochrany životního prostředí) na základě předložených podkladů sdělujeme:

1) **Z HLEDISKA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY (Ing. Olyšarová) :**

Magistrát města Liberec - odbor životního prostředí, příslušný jako orgán ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v pl. znění, nebude v rámci projednávání studie uplatňovat požadavky a připomínky.

2) **Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (Bc. Rásó) :**

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu n e m á m e námitek

3) **Z HLEDISKA ZÁJMŮ CHRÁNĚNÝCH VODNÍM ZÁKONEM (Mgr. Krokerová) :**

Předložená žádost o vyjádření řeší návrh územní studie Horní Hanychov – K Bucharce - Houbařská.

Dle zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), k předloženému záměru vodoprávní úřad sděluje následující

Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem nemá vodoprávní úřad k výše uvedenému návrhu územní studie námitek.

4) **Z HLEDISKA OCHRANY OVZDUŠÍ (Bc. Ondráčková) :**

Dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší vydává stanovisko k územnímu plánu a k regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad.

5) **Z HLEDISKA NAKLÁDÁNÍ S ODPADY (Mgr. Molatová) :**

Z hlediska zájmů chráněných zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění s předloženým návrhem územní studie souhlasíme bez připomínek.

Stanovisko CJ MML 202711/14, MML, odbor stavební úřad

Text stanoviska:

PŘIPOMÍNKY K ÚZEMNÍ STUDII

Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), obdržel dne 24.9.2014 Vaše oznámení o projednání návrhu územní studie Horní Hanychov – K Bucharce – Houbařská. S návrhem územní studie jsme se seznámili a dne 22.10.2014 se účastnili veřejného projednání. Na základě poučení pořizovatele podáváme k návrhu citované územní studie následující připomínky:

Řešené území se nachází dle platné územně plánovací dokumentace v návrhových plochách bydlení čistého (BČ); účel ploch BČ včetně specifikace přípustnosti staveb je uveden v bodě 3.3.4. dokumentace. Tato lokalita převážně pro bydlení v rodinných domech je již na okrajích u místních komunikací zastavěna rodinnými domy. Tyto rodinné domy jsou zkolaudovány (jedná se o rodinné domy na těchto pozemcích parc. č. 43/11, 189/14, 189/16 a 189/17 v katastrálním území Horní Hanychov), a proto by neměly být včetně souvisejících zahrad zařazeny do řešeného území.

Zdejší stavební úřad je toho názoru, že pro tuto lokalitu je zpracování územní studie potřebné, zejména stanovení základní koncepce území, tj. návrhu komunikací, umístění sítí technické infrastruktury, rozvržení území na jednotlivé pozemky pro stavby rodinných domů, stanovení max. zastavěnosti a výšky staveb, příp. uliční čára. Územní studie však příliš podrobně reguluje řešené území, uvádí nad rámec platné územně plánovací dokumentace další plochy bydlení, veřejných prostranství a sídelní zeleně, stanovuje velmi tvrdé prostorové regulativy. Přitom požadavky na umístování staveb jsou již v obecné rovině stanoveny v § 23 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Domníváme se, že zpracování dokumentací a projektových dokumentací dle takto stanovených regulativů bude pro zpracovatele, projektanty komplikované a zdouhavé, též i pro orientaci stavebníků. Pro území označené zeleně „etapa výstavby RD nepodmíněná“ (výkres VPS a etapizace) u místní komunikace mezi ulicemi K Bucharce a V Lukách doporučujeme prověřit a příp. navrhnout rozšíření komunikace, neboť dle znalosti území v současné době komunikace nemá normové parametry. V textové části studie jsou i odkazy na „nový územní plán,“ který však k dnešnímu dni nebyl vydán zastupitelstvem města. Pro rozhodování stavebního úřadu není proto závazný a neměl by být uváděn ani v této studii.

Jak je známo, stavební zákon blíže neuvádí obsah, rozsah, projednání apod. územní studie, toto je plně v kompetenci pořizovatele. Zdejší stavební úřad pořizovateli územní studie doporučuje zvážit schválení jejího využití v tomto rozsahu, neboť rozhodování v území a výstavba v řešeném území dle takto nastavených požadavků bude velmi obtížná.

Vypořádání stanoviska:

Stavební úřad požaduje, aby pozemky st. p. 43/11, 189/14, 189/16, 189/17 v k. ú. Horní Hanychov, na kterých jsou již realizované rodinné domy, nebyly součástí řešeného území. Dále konstatuje, že je řešené území příliš podrobně regulováno - další plochy bydlení, veřejných prostranství, sídelní zeleně, prostorové regulativy. Dále je požadováno prověření rozšíření místní komunikace mezi ulicemi K Bucharce a V Lukách a zvážení schválení územní studie z důvodu obtížnosti výstavby dle nastavených regulativů.

Vzhledem k tomu, že se předmětné pozemky st. p. 43/11, 189/14, 189/16, 189/17 v k. ú. Horní Hanychov nacházejí v návrhových zastavitelných plochách bydlení čistého, byly v zadání územní studie zahrnuty do řešeného území. Podmínka zpracování územní studie je v platném územním plánu stanovena pro návrhové zastavitelné plochy. Přesto, že jsou

předmětné pozemky zahrnutý do řešeného území, územní studie je vymezuje jako stabilizovanou plochu, pro kterou nenavrhuje žádné nové řešení.

Cílem řešení územní studie K Bucharce je prověřit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality v souladu s platným Územním plánem města Liberec (ÚPML) z roku 2002 a výstupy přenést do úpravy probíhajícího zpracování nového Územního plánu (ÚP) Liberec. Na návrh nového ÚP je v dokumentaci poukazováno z důvodu, že jsou z něj přebírány prostorové regulativy (např. výška zástavby, koeficient zastavění, koeficient zeleně) tak, aby tvořená studie byla s tímto dokumentem, který je již v pokročilé fázi projednání (po veřejném projednání návrhu), v souladu a případně navrhla podrobnější prověření stanovených podmínek a jejich změnu.

Hlavními problémy k řešení jsou sladění dělení lokality na pozemky z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celoměstským zájmem na stanovení koncepce lokality na pomezí historicky okrajové rozdrobené zástavby a v ní vznikající nové zástavby vč. zajištění odpovídajícího dopravního napojení, prostupnosti území a vymezení veřejných prostranství. Řešení lokality a její podrobnost vychází z platného územního plánu města Liberce a z návrhu nového územního plánu města Liberce, jejichž koncepci v dílčích částech upřesňuje tak, aby byl předem ujasněn postup projektové přípravy individuálních investičních záměrů na jednotlivých pozemcích. Řešení územní studie je zcela v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML. V lokalitě K Bucharce navrhuje platný ÚPML zástavbu proluky plochami pro bydlení čisté, aniž by s ohledem na jeho podrobnost a časovost řešil faktické problémy dopravního obsluhy vč. charakteru napojení na ulici K Bucharce a přesné vymezení stavebních pozemků. Tento úkol řeší tato územní studie.

Studie navrhuje členění funkčních ploch v souladu s platným ÚPML a zároveň se zohledněním jeho rozpracovaného územního plánu Liberec. Plochy bydlení (B) pro rodinné domy – odpovídají plochám BČ; plochy veřejných prostranství (P) pro veřejná prostranství různého významu a dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků – nová kategorie vyplývající z upřesnění řešení ÚPML na pozemky; plochy sídelní zeleně (Z) pro rekreační, hygienické a prostorotvorné funkce městské krajiny – upřesnění ploch ZR; plochy dopravní infrastruktury-vybavení (G) pro veřejné parkování – odpovídá podkategorii ploch dopravy a dopravní vybavenosti – významná parkoviště.

Výše uvedené formální rozdíly v navrženém využití ploch oproti ÚPML vyplývají ze snahy o sladění s regulativy nového ÚP Liberec při zohlednění požadavků vlastníků pozemků uplatněných při jeho projednávání a jsou vesměs v obsahovém překryvu s regulativy platného ÚPML. Dále popsané faktické rozdíly v detailním územním vymezení ploch oproti platnému ÚPML vyplývají převážně z přizpůsobení urbanistické koncepce územní studie konkretizaci umístění komunikací a veřejných prostranství.

Požadavek, aby již v územním plánu byly stanoveny prostorové regulativy pro zástavbu, je uveden v ustanovení §19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona a také v prováděcí vyhlášce stavebního zákona č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v příloze č. 7 odst. 1 písm. f). Jedná se například o výškovou regulaci zástavby, stanovení charakteru a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků, stanovení intenzit využití pozemků a další. Není tedy důvod tyto prostorové regulativy neprovéřit v územní studii, která má být dokumentací podrobnější než územní plán. Územní studie navrhuje zástavbu

vytvářející uliční bloky pozemků RD, které se snaží vnést přiměřenou pravidelnost do původní rostlé historické osnovy, avšak s ohledem na dosavadní vývoj urbanistické struktury není založena na striktním respektování původního principu orientace podélné osy domů rovnoběžně s vrstevnicemi. Územní (dříve urbanistické, zastavovací) studie byly na území města Liberce pořizovány i v minulých letech. Tyto studie mnohdy stanovovaly regulační podmínky daleko přísněji, než jsou nastavovány v současně pořizovaných územních studiích a přesto zástavba v těchto lokalitách proběhla či stále probíhá. Proto nelze souhlasit s názorem stavebního úřadu, že zpracování dokumentací a projektových dokumentací dle územní studií nastavených regulativů bude pro zpracovatele a projektanty komplikované a zdlouhavé, tak i pro orientaci stavebníků. Územní studie naopak pomáhá v rozhodování stavebního úřadu, který má v rámci územního řízení (§ 90 stavebního zákona) povinnost posuzovat záměr, jestli je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona). To znamená, že má v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání území a prostorové uspořádání území. Tyto požadavky jsou v územní studii řešeny.