

Námítka CJ MML 045205/15 – AQUEL Bohemia s.r.o. – Petr Beneš

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

1. Samotný koncept výstavby

Vesec je o okrajovou část města, s dnešní rekreační a odpočinkovou funkcí, kde na ni dále navazuje pouze individuální výstavba RD, většinou na velkých pozemcích, zahrádkářské kolonie a volné louky a lesy v okolí. Dle mého názoru i názoru většiny obyvatel této lokality zde nikdy žádné lokální centrum nebylo, není a do budoucna ani nebude potřeba. V podrobně zpracovaných námítkách Osadního výboru k novému územnímu plánu a po konzultaci s místními obyvateli toto území bylo doporučeno zastavět velmi rozvolněnou výstavbou RD na větších pozemcích a pokud by to bylo dle Stavebního zákona možné, i oplocení navrhováno řešit jako částečné, aby byl možný eventuální přístup volnou krajinou. Na jednání zaznělo, že v této lokalitě je „Lokální centrum“ navrženo už v současném územním plánu z roku 2002. Plán z roku 2002 je ale zbytkem megalomanského projektu „Zahradní město“, který byl záměrně předimenzován co se týče počtu obyvatel, poté několikrát upravován, až z něj vznikl naprostý „paskvil“. Navrhované „Lokální centrum“ je jen drobným zbytkem tohoto nepovedeného a našťastí nerealizovaného projektu a bráno jako nesmysl.

2. Dopravní napojení

Dotčené území je velmi špatně dopravně dostupné. V podstatě všechny silnice jsou šířkou pouze pro jedno auto, některé s nemožností rozšíření. Možné napojení je z Dlouhomostecké ulice z Vratislavic nad Nisou. Více logické a nyní více používané napojení je od Liberce Vyhliďkovou ulicí, které je již nyní, z důvodů dlouho neudržovaného stavu, v podstatě v havarijním stavu a svou velikostí (po většině délky průjezd pouze pro jedno auto) absolutně nedostatečné. Dle presentace, která byla na jednání, se ani v brzké době nepočítá s řešením - úpravou spodní části Vyhliďkové ulice. Presentované další možné napojení na Dobrodružnou ulici není z důvodů majetkových poměrů možné. Nereálný návrh - napojení na ulici Radostná z Dobrodružné (v případě, že by se Dobrodružná stala průjezdná, což je nemožné), do které by napojení ústilo, má ve své spodní části obrovské převýšení a v zimě je téměř nesjízdná. Zajedte si na tuto ulici, když napadne trochu sněhu a zkuste si ji vyjet a sjet, aby jste pochopili tento navržený „nesmysl“.

Navržených 84 bytových jednotek v bytových domech je velké množství nových obyvatel, které vygeneruje výrazné navýšení dopravy v této lokalitě a potřebu dobudování širšího dopravního řešení. V mnoha případech není rozšíření silnic možné z důvodu majetkových, dále rozmístěním domů podél silnice, nemožnost terénních úprav. Tímto se stává tento koncept po realizaci spíše obtěžující pro obyvatele na celý život místo toho, aby přinášel užitek.

Z výše uvedených důvodů žádám o kompletní změnu projektu s možnou rozvolněnou zástavbou RD dle návrhu Osadního výboru, která jako jediná možná do této lokality může zapadat a následně opakovaně projednání územní studie.

Předpokládám, že vše, co dělá Magistrát města, má sloužit pro dobro lidí, šťastný a spokojený život obyvatel města a ne pro nesmyslné projekty, které nemají logiku, nabořávají celý charakter krajiny s následkem každodenního obtěžování života.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Namítatel nesouhlasí s konceptem zástavby a navrženým dopravním řešením.

K bodu 1) Samostatný koncept výstavby

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu.

To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

Logický názor stávajících obyvatel není nikde doložen, není veřejným zájmem, a je v rozporu se zájmy budoucích obyvatel lokality, kteří jsou dnes v situaci, v jaké byli namítené před cca 15 lety.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

K bodu 2) Dopravní napojení

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města.

Z hlediska místního napojení je hlavní problém dán tím, že výstavba rodinných domů namítatelů byla povolena bez požadavku na odpovídající úpravy místní dopravní kostry, čímž byl vytvořen současný stav. Územní studie navrženou etapizací opakování této situace nepřipouští a umožněním realizace zástavby dle platného územního plánu umožňuje zároveň alespoň částečné vyřešení stávající situace.

Územní studie může řešit pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investoru vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tedy tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy.

Odpor obyvatel ulice Dobrodružné k jejímu zprůjezdnění je přirozený (principiální obavy z dopravy) avšak neoprávněný, protože umístění svých rodinných domů dosáhli pouze na základě souladu s koncepcí platného ÚP, s jejíž realizací bylo nutno od počátku počítat. To, že postupem času došlo k zablokování napojení Dobrodružné do Radostné ulice je samostatný problém, jehož krajním řešením může být opravdu vyvlastnění jako nástroj běžně používaný téměř v celé západní Evropě. Územní studie jako územně plánovací podklad není dokumentem, na základě kterého je možné práva k pozemkům vyvlastňovat. Účely vyvlastnění definuje § 170 zákona č. 183/2006 Sb., kdy práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (územní plán z roku 2002) a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické

infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Přičemž je třeba uvést, že vyvlastnění je až posledním institutem v řadě dohodovacích a dalších jednání.

Sjezd z Radostné ulice zpět do Vyhlídkové je v novém územním plánu oproti platnému přemístěn do plynulejší a méně svažité trasy. Trasová bylo prověřeno dopravními experty a splňuje veškeré příslušné normy. Jakékoli zpochybnění nemá tedy žádný odborný základ a je nutné jej odmítnout.

Fyzický stav Vyhlídkové ulice, není předmětem řešení územní studie, ani jej řešit nemůže. Zde je třeba apelovat na samosprávné orgány města, aby zlepšili stav stávající komunikace.

Tuto problematiku tedy nemůže vyřešit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města z pohledu územně-plánovacího.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž je zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studii.

V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Je zcela pochopitelné, že namítené nespátří užitek ve výstavbě rodinných domů, proto studie navrhuje také občanskou vybavenost, veřejné prostranství a zlepšení současných parametrů komunikace (včetně chodníků, cyklopruhu atd.). Je třeba si však uvědomit, že stejně jako stávající obyvatelé měli zájem na výstavbě svých rodinných domů, tuto potřebu hájí také vlastníci, kteří prozatím svůj záměr nerealizovali.

Osadní výbor navrhuje umístění rozvolněné venkovské zástavby s minimální velikostí pozemku 3000 m². Tento návrh je nevhodný vzhledem k budoucím stavebníkům, kteří si stejně jako namítené dříve zakoupili zcela legitimně pozemky stejné velikosti jako jejich předchůdci s cílem vystavit si zde rodinný dům, také vzhledem k celkové koncepci města a významu města jako centra osídlení (viz také výše). Realizace rozvolněné venkovské zástavby není adekvátní poloze v městském organizmu, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový ÚP.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu (dochází k redukci – výškové, hmotové) než stanovuje platný územní plán a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námítka CJ MML 047069/15 – PhDr. Jaromír Baxa, Ph.D.

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

1. Nedostatečné řešení vzniklé dopravní zátěže

Navržená zástavba se neobejde bez řešení přístupových komunikací, tyto jsou však v předmětné územní studii řešeny jen okrajově, v nejbližším okolí, přestože ovlivní dopravní situaci v širším pásmu až k páteřním komunikacím. Připomínka proto směřuje ke zpracování řešení dopravy až k ulicím Česká, Tanvaldská, Rochlická, které doprava z navrhované zástavby zasáhne.

Nvrh řešení by zároveň měl vycházet ze stávajícího stavu, nikoliv z komunikací navržených v současném či navrhovaném územním plánu, pokud nedojde k zavedení principu podmíněnosti, tj. umožnění výstavby až po realizaci obslužných komunikací, které územní studie předpokládá. Považuji za nedostatečné spokojit se pouze s návrhem nového územního plánu, který navrhuje množství komunikací vyžadujících asanace, často s negativním vlivem na okolí a s odporem veřejnosti. Dále nepovažuji za rozumné uvažovat o případném omezení průjezdu některých současných ulic, např. ve formě značek "Průjezd zakázán", jejichž vymahatelnost je omezená a jejichž umístění není obsaženo v územní studii a schváleno odborem dopravy MML.

2. Nevhodný návrh územního plánu v dané lokalitě: nesouhlas s výškovou regulací

Návrh zástavby obsažený v územní studii stejně jako v územním plánu nevhodně považuje území za rozvojovou lokalitu a pracuje s myšlenkou lokálního centra v podobě masivní výstavby několikapodlažních bytových domů v místech, které je dnes spíše periferií a i přes pokračující zástavbu RD považované za odpočinkovou a rekreační zónu (byť ne významu údolí Lučního potoka a luk u Mojžíšova kamene).

Přestože došlo k jistému snížení intenzity zástavby náznaky snížení podlažností, výšková regulace 11m je podle mého názoru stále vysoká a v praxi neodpovídá uváděným 2NP, ale v praxi spíše 3 - 4 NP včetně podkroví. Navrhuji proto tuto nekonzistenci upřesnit a upravit. Výškovou členitost navrhuji omezit tak, aby navržená zástavba nevedla ke vzniku pohledové dominanty při pohledech z údolí Lučního potoka, ulic Dlouhá a Šumná, vzhledem k významné krajinné hodnotě tohoto oceňovaného malebného panoramatu dotvářejícího příměstskou krajinu.

3. Návrh řešení lokality

Navrhuji úpravu řešení návrhu lokálního centra jak v územní studii, tak v územním plánu, a to způsobem, který by zajistil vytvoření veřejného prostranství, např. s parkovou úpravou, v jádru řešeného území, jehož zástavba by byla nadále charakterizována především venkovským typem bydlení (výšková členitost na 2NP, jednotlivé rodinné domy až dvoudomy) s "návsí" doplněnou drobným mobiliářem tak, aby rekreační funkce byla zachována a akcentována i po dalším rozšíření zástavby.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Namítatel nesouhlasí s návrhem územní studie z důvodu nedostatečného řešení vzniklé dopravní zátěže, nevhodného návrhu územního plánu v této lokalitě – nesouhlas s výškovou regulací a z důvodu návrhu lokálního centra.

K bodu 1) Nedostatečné řešení vzniklé dopravní zátěže

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města. Územní studie jako územně plánovací podklad, nemůže řešit komplexní dopravní kostru města, případně jeho významné části. Řeší především omezenou oblast v rámci města jako podrobnější regulace platné územně plánovací dokumentace – územního plánu, kterou pro velkou podrobnost nemůže územní plán obsahovat (viz také § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním

řádu ve znění pozdějších předpisů dále jen „stavební zákon“). Územní studie však nemůže přesáhnout rámec platné územně plánovací dokumentace a může pouze zpřesnit její řešení. Tato problematika je na úrovni územně-plánovacího řešena v platném územním plánu a opětovně prověřena a navržena v nově pořizovaném územní plánu na základě dopravního modelu a návrhu dopravní specialistů. Také z nového územního plánu územní studie vychází, lze tedy konstatovat, že z hlediska územně plánovacího je problematika dostatečně prověřena a navrženo nejvhodnější řešení, se kterým pracuje také předmětná územní studie.

Požadovaný princip podmíněnosti je v územní studii stanoven a to na řešené území prostřednictvím etapizace. Územní studie stanovuje (viz také výkres VPS a etapizace) podmíněné investice, které musí být realizovány před zahájením výstavby podmíněných objektů. Nelze však podmínit výstavbu rodinných domů realizací celkového napojení Vesce. Bylo by to na úkor jednotlivce, který by musel realizovat enormně nepřiměřenou částku do zkvalitnění dopravní sítě celého Vesce, což by mělo být především cílem samosprávy a ne podmínek stanovených územní studií pro jednotlivé vlastníky pozemků. Územní studie nemůže podmínit výstavby realizací etapy či podmiňujících investic mimo řešené území. Nadřazená územně plánovací dokumentace tento problém řeší vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec.

Problém, který namítatel požaduje řešit, dle pořizovatele směřuje spíše k požadavku realizace následných kroků navazující na schválenou územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady a tedy k reálnému vyřešení současné situace, protože vzhledem k výše uvedenému je z hlediska územního plánu a územně plánovacích podkladů problematika vyřešena. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy, pro kterou jí právní rámec a možnosti dává právě územně plánovací dokumentace.

Územní studie návrh územního plánu zpřesňuje a nemůže navrhovat řešení nad aktuálním stavem území, kdy by se při jakékoli nepatrné změně v území stala zpracovaná a závazná územní studie neaktuální a musela by být zpracována nová územní studie nad aktuálním podkladem.

V územní studii je navrženo řešení dopravní situace jižním napojením na ulici Dlouhomosteckou. Zatraktivněním tohoto směru, případně dalšími dopravně technickými opatřeními v ulici Vyhlídkové je možné dosáhnout směřování dopravy přes ulici Dlouhomosteckou.

Vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů je podmínkou stanovenou územní studií, bez této podmínky by mohly být připojovány jednotlivé rodinné domy vždy tzv. „salámovou metodou“, kdy připojení jednoho sjezdů k rodinnému domu v důsledku ve velkém významu neovlivní kapacity a bude muset být dopravním úřadem povolen. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje vybudování kapacitního napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studií.

V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Územní plán i územní studie se snaží nalézt kompromis napříč všemi dotčenými stranami, nelze vyhovět všem účastníkům, kdy naproti sobě stojí stávající obyvatelé lokality a vlastníci pozemků, kteří pozemky pro výstavbu rodinného domu koupili za účelem budoucí výstavby rodinného domu se stejným cílem jako lidé, kteří již svůj záměr realizovali a pouze nestihli svůj záměr ať už

z jakýchkoli důvodů realizovat dříve. Je třeba tedy vycházet z platné územní dokumentace, která oběma stranám vymezila zastavitelné pozemky, s čímž jednotliví vlastníci pozemky také zakoupili (také s vědomím, že na sousedních pozemcích jsou vymezeny zastavitelné plochy). Je tak ctěna právní jistota vlastníků, kteří dle platného územního plánu vlastní zastavitelné pozemky a na základě legitimního očekávání předpokládají, že jim bude umožněna zástavba stejně jako na velikostně obdobných sousedních pozemcích. Samosprávné orgány jako dobrý hospodář činí kroky, kterými se snaží vyhovět

Je snahou vyhovět stávajícím obyvatelům, kdy na místo vícepodlažních bytových domů, domů v bytových blocích doplněných o vybavenost městského charakteru a viladomů v plochách bydlení městského projektant navrhl méně koncentrovanou zástavbu rodinnými domy či dvojdomy. Na druhou stranu je hájen také zájem vlastníků nemovitostí, kteří zde plánují realizovat stavby, které jim umožňuje platný územní plán. Dále je třeba upozornit na povinnost statutárního města Liberec chovat se jako správný hospodář a předcházet tak situacím, kdy by bylo nutné za znehodnocení pozemku vlastníkovi uhradit náhrady za změnu v území, tedy když by byla vlastníkovi pozemku způsobena majetková újma. Náhrady za změnu v území upravuje § 102 stavebního zákona.

K bodu 2) Nevhodný návrh územního plánu v dané lokalitě: nesouhlas s výškovou regulací

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu. To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před

zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úrovni nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

K výšce zástavby je nutno uvést, že stávající územní plán nijak neomezuje výšku staveb. Územní studie navrhla omezení výšky na 11m. Vzhledem k nesouhlasům stávajících obyvatel projektant opětovně prověřil a upravil maximální přípustné výšky v plochách na 9m.

K bodu 3) Návrh řešení lokality

Namítatel navrhuje změnit územní plán, který ale touto cestou změnit nelze a je třeba postupovat dle § 46 stavebního zákona. Územní studie respektuje zadání, které požaduje zpracovat nad platným územním plánem a zpracovat nový územní plán.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

Vytvoření veřejného prostranství, které je namítatelem požadováno je návrhem územní studie zajištěno. Stejně tak jsou v lokalitě vymezena dostatečné plochy zeleně, které zajistí rekreační funkci i po dalším rozšíření zástavby.

Návrh „zachování“ venkovské zástavby je nevhodný vzhledem k budoucím stavebníkům, kteří si stejně jako namítatelé dříve zakoupili zcela legitimně pozemky stejné velikosti jako jejich předchůdci s cílem vystavit si zde rodinný dům, také vzhledem k celkové koncepci města a významu města jako centra osídlení (viz také výše). Realizace rozvolněné venkovské zástavby není adekvátní poloze v městském organizmu, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový ÚP.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu (dochází k redukci – výškové, hmotové) než stanovuje platný územní plán a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Vyhovuje se v části týkající se výškové regulace. V ostatních částech námítky se nevyhovuje.

Z výše uvedených důvodů se námítce částečně vyhovuje.

Námítka CJ MML 047070/15 – Český svaz ochránců přírody – Mgr. Květa Morávková

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

1) Námítka k záměru rozšíření komunikace Vyhlídková od křižovatky Lomová-Chatařská, resp. výše na hranici územní studie od křižovatky Kopretinová (u křížku) po Dlouhomosteckou (zakončení kruhovou křižovatkou).

Ač je rozšíření a zkapacitnění této komunikace plánováno na etapy, dle etap výstavby – viz přednesené informace na veřejném projednávání dne 2.3.2015, nelze toto dle námi provedené terénní pochůzky provést bez destruktivního dopadu na místní vzrostlé dřeviny. Zejména proto, že rozšíření komunikace v části od ul. Lomová ke Kopretinové je možné provést jen na úkor stávajících zachovalých hodnotných dřevin podél komunikace – nejčastěji jasanů a lípy u křížku, a jinak postrádá smysl, protože většina nových obyvatel se bude potřebovat odtud čísem několikrát denně dostat. Toto odstranění dřevin (obvykle dnes v hraně stávající komunikace Vyhlídková) by mělo za následek výrazné zhoršení podmínek větrných i teplotních, či dalších (vlhkost, čistota ovzduší aj. pro okolní pozemky a nemovitosti, kde takovýchto stromů je v zahradách již velmi málo, či rostou výrazně pod horizontem zájmové lokality (této studie). Pozornost je třeba směřovat posílení kapacity komunikací dle nás spíše od S a SV strany, tedy od Rochlic či od Vratislavic, než z této strany, ulice Vyhlídková či Dobrodružná nebo Lomová se také nedají zkapacitnit po celé délce, ani po většině své délky, aby tím nahradily úzkou a stromy lemovanou dolní část ulice Vyhlídkové, tedy plánovat větší a rozsáhlejší výstavbu a občanskou vybavenost bez kvalitní komunikace je minimálně hazard či plýtvání prostředky veřejnými i soukromých vlastníků parcel na územní a stavební dokumentaci.

Lze očekávat, že zkapacitnění a využívání úseku příjezdem od Dlouhomostecké by mohlo fungovat, ale je plánováno až do poslední etapy, proto hrozí min. několik let provizorií a nelze stavby a zahušťování zástavby, vč. občanské vybavenosti umožnit bez vyřešení zajištění přístupových komunikací – ty je vždy nutno řešit s maximální šetrností k stávající vzrostlé zeleni, zejména pro jedince dnes již zvyklé na sousedství stávajících komunikací a režimu péče a zásobování vodou ke kořenům v a z navazujících zahrad a pozemků.

2) Připomínka k záměru občanské vybavenosti a doplnění centra pro občany – vč. souvisejících ploch.

Kapacita i výška objektů je plánována silně naddimenzovaně, místní občané si toto nepřejí a nejspíše nebudou ani příliš využívat, největší odpor je logicky vyslovován proti malometrážním bytům v těchto objektech, které buď budou přinášet další sociální otázky, problémy a nefungující obslužnost m.j. dopravní (pro seniory či mladé rodiny) vč. nedostatku ploch na parkování, nebo zde existují vážné obavy z růstu rizik vandalství a kriminality – budou-li byty sloužit jako sociální pro problémové, sociálně slabé skupiny občanů apod. Velké nárůsty zpevněných i střešních ploch se mohou výrazně promítnout i do vodních a odtokových parametrů celé širší

exponované lokality a mohly by mít ve výsledku i velmi negativní vliv na okolní zachovalé prameniště, luční a lemové ekosystémy, i prostor nivy Mlýnského potoka a i Mlýnského = Veseckého rybníka, protože plochy J a Z či JZ od Vyhlídkové jsou plochami spádového povodí a ekosystémového okolí těchto vodních prvků - tedy toku a nádrže a mají poměrně křehkou stabilitu a poměry živin či nežádoucích splachů jsou již dnes na hraně únosnosti pro citlivé a ohrožené druhy, vč. naturového druhu mihule potoční, díky absenci systému kanalizace a rostoucí zátěži z objektů trvale užívaných dříve chatových objektů v těsném sousedství území této studie, které je třeba řešit přednostně, před dalším zastavěním této lokality a dalším rozvojem stavebních aktivit v území pro trvalou výstavbu. Nárůst zpevněných ploch plánované výstavby o odvod dešťové vody z jejich pozemků do kanalizace bez užítu, či naopak jejich vypádování do okolních ploch může výrazně ovlivnit odtokové poměry zejména při nárazových deštích, či dlouhodobějších srážkových stavech a pak lze očekávat i zvýšenou erozi i rizikovost splachů škodlivin či chemikálií do přírodních ekosystémů oproti současnému stavu.

3) Připomínky z hlediska výskytu přírodních biotopů v těsném sousedství lokality územní studie a průstupnosti či využitelnosti území pro rekreaci či přírodní procesy a cykly.

Cenné přírodní biotopy se naštěstí většinou vyskytují mimo řešené území studie, přesto jsou zde plochy drobných prameništ' a horních ploch dílčích částí povodí a souvislé plochy luk a pásů křovin či vzrostlé zeleně, které nyní fungují jednak po spádnicí, ale také kopírují často i vrstevnice a logické pěší spojky a komunikace, které slouží dnes veřejnosti či drobné i větší zvěři pro volný pohyb krajinou, pro volný čas a rekreaci. Navrhovanou výstavbou resp. schválením této podoby územní studie by došlo k významnému úbytku funkčních prvků a ploch veřejně přístupné zeleně, ponechané zbytky a pásy zeleně jsou souvislé často jen z pohled projektanta a nikoli v reálném stavu, problémem jsou okraje a ploty dnes již vymezených soukromých pozemků, které brání posunutí tradičních cest, pěšin či migračních a odtokových koridorů do nových funkčních stavů, často i členitost terénu znemožňuje jejich funkční propojení a rozvoj pro přírodní biotopy – došlo by často k další degradaci či využívání ploch v úpadech pro hromadění odpadů – kompostu apod. od nových obyvatel, tedy tento počet nově plánovaných domů a obyvatel bude jistě vyšší, ne-li i akutně rizikovou zátěží a hrozbou pro sousedící rekreační pozemky i přírodní ekosystémy podél Dlouhomostecké ulice a nivy pod horizontem větší části Vyhlídkové ulice – tedy J a JZ. od území této územní studie.

Závěr

Žádáme zohlednění zachování stávajícího stavu vzrostlé zeleně (zejména liniových výskytů vzrostlých stromů) podél Vyhlídkové do dokumentace plánované výstavby a projednávané studie vč. plánu zkapacitnění – resp. oprav a řešení komunikací této lokality bez rozšíření po celé délce úseku.

Zvětšení minimálních velikostí stavebních parcel a snížení počtu plánovaných objektů (soukromých i veřejné vybavenosti) minimálně na polovinu oproti připomínkové studii by mnohem více respektovalo příměstský či již téměř venkovský charakter lokality i rizika spojená s expozicí a stávajícím provozem v ní, a bylo by jednoznačně o mnoho citlivější i pro navazující území přírodních a cenných ploch, i pro současné obyvatele i uživatele rekreačních objektů, zahrádek i veřejných a neoplocených ploch, ale i volně žijících živočichů zde.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí se záměrem rozšíření komunikace Vyhlídková od křižovatky Lomová-Chatařská, resp. výše na hranici územní studie od křižovatky Kopretinová po Dlouhomosteckou (zakončení kruhovou křižovatkou), uplatňuje připomínky k záměru občanské vybavenosti a doplnění centra pro občany vč. souvisejících ploch a připomínky z hlediska výskytu přírodních biotopů v těsném sousedství lokality a průstupnosti či využitelnosti území pro rekreaci či přírodní procesy.

K bodu 1) Námitka k záměru rozšíření komunikace Vyhlídková od křižovatky Lomová-Chatařská, resp. výše na hranici územní studie od křižovatky Kopretinová (u křížku) po Dlouhomosteckou (zakončení kruhovou křižovatkou).

Územní studie řeší na základě zpracovaného zadání pouze vymezené území, kde zpřesňuje řešení z platné územně plánovací dokumentace – územní plán. Územní studie nemůže řešit (stanovovat podmínky) mimo řešené území.

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města. Územní studie jako územně plánovací podklad, nemůže řešit komplexní dopravní kostru města. Řeší především vymezenou oblast v rámci města jako podrobnější regulace platné územně plánovací dokumentace – územního plánu, kterou pro velkou podrobnost nemůže územní plán obsahovat (viz také § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů dále jen „stavební zákon“). Územní studie však nemůže přesáhnout rámec platné územně plánovací dokumentace a může pouze zpřesnit její řešení, případně navrhnout etapizaci, kterou bude možné realizovat až po příslušné změně územně plánovací dokumentace. Změna územně plánovací dokumentace však nebyla vyvolána a také nově pořizovaný územní plán navržené řešení potvrdilo. Tato problematika je tedy na úrovni územně-plánovacího vyřešena v platném územním plánu a

opětovně prověřena a navržena v nově pořizovaném územním plánu na základě dopravního modelu a návrhu dopravní specialistů. Také z nového územního plánu územní studie vychází, lze tedy konstatovat, že z hlediska územně plánovacího je problematika dostatečně prověřena a navrženo nejvhodnější řešení, se kterým pracuje také předmětná územní studie.

Územní studie stanovuje (viz také výkres VPS a etapizace) podmíněné investice, které musí být realizovány před zahájením výstavby podmíněných objektů v jednotlivých etapách. Územní studie nemůže podmínit výstavby realizací etapy či podmiňujících investic mimo řešené území a to také z důvodu, že v územně plánovací dokumentaci je tato problematika již vyřešena. V řešeném území územní studie je v platném územním plánu vymezena veřejně prospěšná dopravní stavba D19. Územní studie toto řešení zpřesňuje a vymezuje konkrétní koridor, který bude pro realizaci staveb potřebný. Bez vybudování této podmiňující investice nemůže být zahájena výstavba dalších objektů v rámci stanovených etap. Návrh vymezeného koridoru je v rámci řešeného území realizovatelný bez zásahu do vzrostlých hodnotných dřevin v této lokalitě. Nelze tedy hovořit o tom, že územní studie navrhuje odstranění těchto hodnotných dřevin, které jsou mimo řešené území.

V územní studii je navrženo řešení dopravní situace jižním napojením na ulici Dlouhomosteckou. Zatraktivněním tohoto směru, případně dalšími dopravně technickými opatřeními v ulici Vyhlídkové je možné dosáhnout směřování dopravy přes ulici Dlouhomosteckou. Vzhledem k tomu, že stav Vyhlídkové ulice není ideální, budou uživatelé území využívat spíše nově vybudované a parametry splňující napojení na ulici Dlouhomosteckou. Územní studie nenahrazuje jednotlivá povolení příslušného dotčeného orgánu. V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Celková dopravní situace je z hlediska územně plánovacího vyřešena. Toto řešení je možné realizovat již několik let, minimálně od platnosti územního plánu z roku 2002, kde byla vymezena veřejně prospěšná stavba D19. Územně plánovací dokumentace tak již v minulosti vytvořila právní rámec a předpoklady pro realizaci tohoto dopravního propojení. Zprůjezdnění je nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro výstavbu kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění ulice Dobrodružné je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy, pro kterou jí právní rámec a možnosti dává právě územně plánovací dokumentace.

K bodu 2) Připomínka k záměru občanské vybavenosti a doplnění centra pro občany – vč. souvisejících ploch.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným a projednaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

Územní studie navrhuje umístění objektů občanské vybavenosti (rozsah je minimalizován oproti platnému územnímu plánu), nelze však konstatovat - předjímat, že nabízenou občanskou vybavenost nebudou místní občané využívat. Mimo jiné cílem samosprávy by mělo být zajistit dostatečnou občanskou vybavenost pro stávající i budoucí obyvatele bez ohledu na současný náhled některých skupin a návrhem řešení v územní studii samospráva zajišťuje v budoucnu vytvoření potřebné nabídky občanského vybavení pro stávající a především i nové obyvatele lokality.

Zároveň územní studie prověřila a navrhla řešení dopravní obslužnosti lokality, řešení bylo prověřeno a pro navržené kapacity je dostačující. To samé je třeba konstatovat také k vymezeným plochám pro parkování.

V plochách centrálních je hlavním využitím umístění domu smíšené funkce tedy stavby, kde podlahovou plochu podlaží, které navazuje bezprostředně na veřejné prostranství, zaujímá občanské vybavení, minimálně 25% celkové podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení, ostatní náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy. Domy smíšené funkce nezakládají nárok na obavu ze zvýšeného vandalství a kriminality, taková možnost je stejně pravděpodobná jako při zástavbě jinými objekty. Umístění bytů pro sociální problémové skupiny nelze předjímat a podléhá obdobným požadavkům jako v jiné lokalitě města a stejně tak může být realizována v plochách jiné funkce.

Jakoukoli výstavbou objektu a zpevněných ploch dojde ke změně odtokových poměrů. Realizace konkrétních staveb však podléhá zákonným požadavkům a povolení příslušných orgánů, které dozorují nad dodržováním zákonných požadavků. Je třeba dodržet mimo jiné podmínky stavebního zákona (§ 21 písm. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) a likvidaci dešťových vod zajistit přednostně na svém pozemku. K návrhu územní studie se vyjádřil dotčený orgán odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec, který také tyto zájmy chrání. V následných řízeních se bude také vyjadřovat příslušný povolovací orgán, který pro konkrétní stavby posoudí záměr a stanoví případné další podmínky výstavby tak, aby byla zajištěna ochrana odtokových poměrů v území.

Územní studie navrhuje řešení systému kanalizace a v příslušné etapě podmiňuje výstavbu jednotlivých objektů vybudováním dostatečné kapacitní technické infrastruktury.

K výšce zástavby je nutno uvést, že stávající územní plán nijak neomezuje výšku staveb. Územní studie navrhuje oproti stávajícímu stavu omezení výšky s ohledem na stávající zástavbu a poměry v území. Územní studie tak zlepšuje současný stav a reguluje zde výšku a hmotu budoucích objektů.

K bodu 3) Připomínky z hlediska výskytu přírodních biotopů v těsném sousedství lokality územní studie a průstupnosti či využitelnosti území pro rekreaci či přírodní procesy a cykly.

Návrh územní studie zapracoval požadavky dotčeného orgánu odboru životního prostředí Magistrátu města Liberec na ochranu drobných pramenišť z vyjádření k návrhu územní studie. Ochrana zeleně je zajištěna s ohledem na požadavky dotčených orgánů a v souladu se zadáním územní studie včetně zajištění požadovaného procenta zeleně. Průstupnost územím je zabezpečena návrhem ploch sídelní zeleně, kterou nelze principiálně oplotit a také plochami veřejných prostranství 16.P, 18.P, 20.P, 23.P.

Závěr

Namítatel požaduje zachovat stávající stav vzrostlé zeleně (zejména liniových výskytů vzrostlých stromů) podél ulice Vyhlídkové, zkapacitnit, opravit a řešit komunikace této lokality bez rozšíření po celé délce úseku.

Pořizovatel dle stavu v území konstatuje, že namítatel požaduje zachovat vzrostlou zeleň nacházející se severněji od řešeného území v územní studii. V řešeném území předmětné studie se podél komunikace nachází pouze jednostranné shluky náletových dřevin, které nejsou svým vzrůstem významnější než severněji umístěné vzrostlé stromy. Vzhledem k charakteru dřevin a odsouhlasení návrhu územní studie dotčeným orgánem chránícím veřejný zájem na úseku ochrany přírody a krajiny pořizovatel uvádí, že hodnotné dřeviny nejsou návrhem územní studie negativně nad únosnou mírou dotčeny a tyto zájmy jsou chráněny příslušným dotčeným orgánem také v následných řízeních.

Zkapacitnění Vyhlídkové ulice, tedy její rozšíření v řešeném území, je navrženo a projednáno s příslušnými dotčenými orgány. Z hlediska územně plánovacího je rozšíření komunikace vyřešeno v řešeném území v rámci územní studie, mimo řešené území pak územním plánem. Další kroky je třeba řešit v následných řízeních, pro které územní plán a územní studie vytváří předpoklady, ale konkrétní realizace je již na konkrétních subjektech (např. statutárním městě Liberci) a nemůže ho vyřešit územně plánovací podklad.

Opravy jednotlivých komunikací nejsou předmětem řešení územně plánovací dokumentace ani územně plánovacích podkladů.

Dále namítatel požaduje respektování venkovského charakteru zástavby, zvětšení minimálních velikostí stavebních parcel a snížení počtu plánovaných objektů (soukromé i veřejné vybavenosti) minimálně na polovinu.

Územní plán v dané lokalitě vymezuje zastavitelné plochy smíšené městské a plochy bydlení městské. Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb.

Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných

pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje.

Požadované „zachování“ venkovské zástavby je nevhodné vzhledem k budoucím stavebníkům, kteří si stejně jako namítatelé dříve zakoupili zcela legitimně pozemky stejné velikosti jako jejich předchůdci s cílem vystavit si zde rodinný dům, také vzhledem k celkové koncepci města a významu města jako centra osídlení. Realizace rozvolněné venkovské zástavby není adekvátní poloze v městském organizmu, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový ÚP.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu (dochází k redukci – výškové, hmotové) než stanovuje platný územní plán a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Nelze vyhovět všem účastníkům, kdy naproti sobě stojí stávající obyvatelé lokality a vlastníci pozemků, kteří pozemky pro výstavbu rodinného domu koupili za účelem budoucí výstavby rodinného domu se stejným cílem jako lidé, kteří již svůj záměr realizovali a pouze nestihli svůj záměr ať už z jakýchkoli důvodů realizovat dříve. Je třeba tedy vycházet z platné územní dokumentace, která oběma stranám vymezila zastavitelné pozemky, s čímž jednotliví vlastníci pozemky také zakoupili (také s vědomím, že na sousedních pozemcích jsou vymezeny zastavitelné plochy). Je tak ctěna právní jistota vlastníků, kteří dle platného územního plánu vlastní zastavitelné pozemky a na základě legitimního očekávání předpokládají, že jim bude umožněna zástavba stejně jako na velikostně obdobných sousedních pozemcích.

Je snahou vyhovět stávajícím obyvatelům, kdy na místo vícepodlažních bytových domů, domů v bytových blocích doplněných o vybavenost městského charakteru a viladomů v plochách bydlení městského projektant navrhl méně koncentrovanou zástavbu rodinnými domy či dvojdomy. Na druhou stranu je hájen také zájem vlastníků nemovitostí, kteří zde plánují realizovat stavby, které jim umožňuje platný územní plán. Dále je třeba upozornit na povinnost statutárního města Liberec chovat se jako správný hospodář a předcházet tak situacím, kdy by bylo nutné za znehodnocení pozemku vlastníkovi uhradit náhrady za změnu v území, tedy když by byla vlastníkovi pozemku způsobena majetková újma. Náhrady za změnu v území upravuje § 102 stavebního zákona.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námitka CJ MML 045961/15 – Ing. Karel Fišer

pozemek parc. č.: 594 v k.ú. Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Tímto vznáším námitku proti návrhu územní studie Vyhlídková – Dlouhomostecká.

Jsem vlastníkem parcely 595/2,595/3,. Dle nového návrhu územní studie je plánovaná výstavba rodinných dvojdomků na parcele č.594 o maximální výšce objektu 11 m a dle vyjádření projektanta by domy měly obsahovat dvě podlaží. Protože v původní studii byly navrhovány vila domy, které jsem spolu s vedením Vratislavic rovněž rozporovali, máme vážné obavy, že stanovená výška umožní v době realizace změnu projektu a místo plánovaných domků se postaví bytové domy, tak aby vůbec byla výstavba z ekonomického pohledu rentabilní.

Nemám nic proti dosídlení, ale v této lokalitě by měla pokračovat kontinuálně výstavba rodinných domků běžných rozměrů s výškovým omezením 8-9m. A to proto, že se jedná o výstavbu navazující na stávající rodinné domky, na pozemku (parc.č.594) který je v místě navázaní na stávající výstavbu o 2 m výše. Pokud by došlo k realizaci domů o výšce 11m, jednalo by se o celkové převýšení 13 m ve vzdálenosti 11-15 m od objektu. Tím dojde k celkovému zastínění mého domu.

Další námitka se týká rozmístění plánovaných domů, kdy je jejich umístění přímo proti domu mému. Požaduji proto rozmístění takové aby proti mému domu vznikla proluka. Na pozemku par.č.594 vznikla v minulosti skládka vytěžené zeminy z nedaleké stavby stejného investora.

Na pozemku par.č.594 vznikla v minulosti skládka vytěžené zeminy z nedaleké stavby stejného investora.

Zcela evidentně dojde na počátku výstavby k jejímu rozprostření a tím k dalšímu zvýšení převýšení. Proto požaduji zachování stávajících výšek rostlého terénu při zakládání objektů.

Další námitka se týká dořešení napojení celého území komunikacemi. Rekonstrukce ulice Vyhlídková, změna její trasy tak jak je navržena není ze známých důvodů realizovatelná. Vyjádření pana projektanta, že je nutné více využívat komunikaci Dloumosteckou je zcela irelevantní. Proto by měla sama studie podmiňovat případnou výstavbu objektů výstavbě nové ulice Vyhlídková, která již dnes je ve zcela havarijním stavu s nevyhovující dopravní obslužností.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s navrhovaným využitím pozemku parc. č. 594 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou pro výstavbu rodinných dvojdomků o maximální výšce objektů 11m, obává se výstavby bytových domů. Namítatel požaduje na předmětném pozemku navrhnout výstavbu rodinných domů s výškovým omezením 8-9m a zachování výšek dle rostlého terénu (nikoli od změněného). Dále namítatel nesouhlasí s umístěním rodinného domu přímo proti domu na parc. č. 595/3 v k.ú. Vratislavice nad Nisou a požaduje před svým rodinným domem vytvořit proluky.

Dále namítatel požaduje dořešit napojení celého území komunikacemi, rekonstrukci ulice Vyhlídková a podmínit vybudování objektů výstavbou nové ulice Vyhlídková.

Územní studie navrhla na předmětném pozemku parc. č. 594 výstavbu rodinných dvojdomků o výšce 11m také s ohledem na výšku stávajících objektů v okolí, které této výšce dosahují. Návrhem územní studie bylo redukováno výškového omezení z platné územně plánovací dokumentace, která zde nestanovuje žádné výškové omezení. Na základě uplatněné námítky bylo opětovně prověřeno navržené řešení. Vzhledem k nesouhlasům obyvatel projektant opětovně prověřil a upravil maximální přípustné výšky v plochách na 9m.

K obavě namítele ohledně možné výstavby bytových domů je třeba uvést, že platný územní plán v plochách bydlení městského umožňuje výstavbu viladomů, bytových domů v blocích a vícepodlažních bytových domů a jiné. Návrhem územní studie bylo toto využití omezeno a regulativ územní studie neumožňuje na předmětném pozemku výstavbu bytových domů. Z toho důvodu je možné konstatovat, že namídateli bylo v této části námítky vyhověno.

Zastínění rodinného domu je předmětem následných řízení a rozhoduje o nich příslušný povolovací orgán, který posuzuje, zda záměr konkrétní stavby porušuje příslušnou normu.

Rozmístění navržených objektů je výsledkem kompletního urbanistického posouzení a návrhu autorizovaného projektanta, který zhodnotil stav v území a navrhl dané řešení. Při posunu jednotlivých objektů by byla ohrožena výstavba nutné křižovatky pro zajištění dopravní obsluhy dané lokality, případně na druhé straně ohroženy prameniště a jejich toky, které hájí příslušný dotčený orgán.

Nelze předjímat, že bude při zahájení výstavby vytěžená zemina rozprostřena. Tento argument není možné přijmout.

Dále namítatel požaduje dořešit napojení celého území komunikacemi. Územní studie řeší na základě zpracovaného zadání pouze vymezené území, kde zpřesňuje řešení z platné územně plánovací dokumentace – územní plán. Územní studie nemůže řešit (stanovovat podmínky) mimo řešené území.

Dále je nutné uvést, že z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města. Tato problematika je tedy na úrovni územně-plánovacího vyřešena v platném územním plánu a opětovně prověřena a navržena v nově pořizovaném územním plánu na základě dopravního modelu a návrhu dopravních specialistů. Také z nového územního plánu územní studie vychází, lze tedy konstatovat, že z hlediska územně plánovacího je problematika dostatečně prověřena a navrženo nejvhodnější řešení, se kterým pracuje také předmětná územní studie.

Územní studie stanovuje (viz také výkres VPS a etapizace) podmíněné investice, které musí být realizovány před zahájením výstavby podmíněných objektů v jednotlivých etapách. Územní studie nemůže podmínit výstavby realizací etapy či podmiňujících investic mimo řešené území a to také z důvodu, že v územně plánovací dokumentaci je tato problematika již vyřešena. V řešeném území územní studie je v platném územním plánu vymezena veřejně prospěšná dopravní stavba D19. Územní studie toto řešení zpřesňuje a vymezuje konkrétní koridor, který bude pro realizaci staveb potřebný. Bez vybudování této podmiňující investice nemůže být zahájena výstavba dalších objektů v rámci stanovených etap.

V územní studii je navrženo řešení dopravní situace jižním napojením na ulici Dlouhomosteckou. Zatraktivněním tohoto směru, případně dalšími dopravně technickými opatřeními v ulici Vyhlídkové je možné dosáhnout směřování dopravy přes ulici Dlouhomosteckou. Vzhledem k tomu, že stav Vyhlídkové ulice není ideální, budou uživatelé území využívat spíše nově vybudované a parametry splňující napojení na ulici Dlouhomosteckou. Územní studie nenahrazuje jednotlivá povolení příslušného dotčeného orgánu. V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy).

Celková dopravní situace je z hlediska územně plánovacího vyřešena. Toto řešení je možné

realizovat již několik let, minimálně od platnosti územního plánu z roku 2002, kde byla vymezena veřejně prospěšná stavba D19. Územně plánovací dokumentace tak již v minulosti vytvořila právní rámec a předpoklady pro realizaci tohoto dopravního propojení. Zprůjezdnění je nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro výstavbu kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění ulice Dobrodružné je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy, pro kterou jí právní rámec a možnosti dává právě územně plánovací dokumentace.

Z výše uvedených důvodů se námitce částečně vyhovuje.

Námitka CJ MML 044773/15 – Leoš Holub

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc: Připomínka k územní studii Vesec u Liberce – Vyhlídková – Dlouhomostecká

Jako Osadní výbor (poradní orgán Zastupitelstva MML) se záležitostmi kolem územního plánu zabýváme již mnoho let. Území kolem Vyhlídkové a Dlouhomostecké ulice ve Vesci jsme mnohokrát konzultovali jak na schůzích Osadního výboru, tak i s mnohými majiteli nemovitostí v dotčeném území. Zásadně nesouhlasíme s výstavbou v té podobě, jako byla prezentována na projednání územní studie Vesec u Liberce - Vyhlídková – Dlouhomostecká, které proběhlo dne 2. března 2015 v budově MML.

Důvody:

- Samotný koncept výstavby.

Jedná se o okrajovou část města, s dnešní rekreační a odpočinkovou funkcí, kde na ni dále navazuje pouze individuální výstavba RD, většinou na velkých pozemcích, zahrádkářské kolonie a volné louky a lesy v okolí. Dle našeho názoru i názoru většiny obyvatel této lokality zde nikdy žádné lokální centrum nebylo, není a do budoucna ani nebude potřeba. V podrobně zpracovaných námitkách k novému územnímu plánu jsme po konzultaci s místními obyvateli toto území doporučovali zastavět velmi rozvolněnou výstavbou RD na větších pozemcích a pokud by to bylo dle Stavebního zákona možné, i oplocení jsme navrhovali řešit jako částečné, aby byl možný eventuální prostup volnou krajinou. Na jednání zaznělo, že v této lokalitě je „lokální centrum“ navrženo už v současném územním plánu z roku 2002. Plán z roku 2002 je ale zbytkem megalomanského projektu „Zahradní město“, který byl záměrně předimenzován co se týče počtu obyvatel, poté několikrát upravován, až z něj vznikl naprostý paskvil. Navrhované „lokální centrum“ je jen drobným zbytkem tohoto nepovedeného a naštěstí nerealizovaného projektu.

- Dopravní napojení.

Dotčené území je velmi špatně dopravně dostupné. Možné napojení je z Dlouhomostecké ulice z Vratislavic nad Nisou, ale logické a více používané napojení je od Liberce Vyhlídkovou ulicí, které je již nyní, z důvodů dlouho neudržovaného stavu, nedostatečné. Dle presentace, kterou jsme měli možnost shlédnout na jednání se ani v brzké době nepočítá s řešením spodní části Vyhlídkové ulice a presentované další možné napojení na Dobrodružnou ulici nebude z důvodů majetkových poměrů možné, nehledě na to - ulice Radostná, do které by napojení ústilo, má ve své spodní části obrovské převýšení a v zimě je téměř nesjízdná. Navržených 84 bytových jednotek v bytových domech je velké množství, které vygeneruje další dopravu a potřebu dobudování širšího dopravního řešení než je předmětem územní studie.

Z výše uvedených důvodů žádáme o kompletní změnu projektu a max. rozvolněnou zástavbu RD, která jako jediná možná do této lokality patří a opakované projednání územní studie.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s konceptem výstavby a navrženým dopravním řešením.

Namítatelem je člen osadního výboru, který může dle § 121 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecní zřízení) v platném znění:

a) předkládat zastupitelstvu obce, radě obce a výborům návrhy týkající se rozvoje části obce a rozpočtu obce,

b) vyjadřovat se k návrhům předkládaným zastupitelstvu obce a radě obce k rozhodnutí, pokud se týkají části obce,

c) vyjadřovat se k připomínkám a podnětům předkládaným občany obce, kteří jsou hlášeni k trvalému pobytu v části obce, orgánům obce.

Vzhledem k tomu, že územní studie je pořizována v přenesené působnosti dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a působnost osadního se týká pouze samosprávné působnosti obce. Pořizovatel posoudil podání a vzhledem k výše uvedenému zhodnotil, že se jedná o podání fyzické osoby.

K bodu 1) Samostatný koncept výstavby

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu. To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo

jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úrovni nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

Logický názor stávajících obyvatel není nikde doložen, není veřejným zájmem, a je v rozporu se zájmy budoucích obyvatel lokality, kteří jsou dnes v situaci, v jaké byli namítatelé před cca 15 lety.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatelé území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

K bodu 2) Dopravní napojení

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města.

Z hlediska místního napojení je hlavní problém dán tím, že výstavba rodinných domů namítatelů byla povolena bez požadavku na odpovídající úpravy místní dopravní kostry, čímž byl vytvořen současný stav. Územní studie navrženou etapizací opakování této situace nepřipouští a umožněním realizace zástavby dle platného územního plánu umožňuje zároveň alespoň částečné vyřešení

stávající situace.

Územní studie může řešit pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investorovi vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tedy tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy.

Odpor obyvatel ulice Dobrodružné k jejímu zprůjezdnění je přirozený (principiální obavy z dopravy) avšak neoprávněný, protože umístění svých rodinných domů dosáhli pouze na základě souladu s koncepcí platného ÚP, s jejíž realizací bylo nutno od počátku počítat. To, že postupem času došlo k zablokování napojení Dobrodružné do Radostné ulice je samostatný problém, jehož krajním řešením může být opravdu vyvlastnění jako nástroj běžně používaný téměř v celé západní Evropě. Územní studie jako územně plánovací podklad není dokumentem, na základě kterého je možné práva k pozemkům vyvlastňovat. Účely vyvlastnění definuje § 170 zákona č. 183/2006 Sb., kdy práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (územní plán z roku 2002) a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Přičemž je třeba uvést, že vyvlastnění je až posledním institutem v řadě dohodovacích a dalších jednání.

Sjezd z Radostné ulice zpět do Vyhlídkové je v novém územním plánu oproti platnému přemístěn do plynulejší a méně svažité trasy. Trasová bylo prověřeno dopravními experty a splňuje veškeré příslušné normy. Jakékoli zpochybnění nemá tedy žádný odborný základ a je nutné jej odmítnout.

Fyzický stav Vyhlídkové ulice, není předmětem řešení územní studie, ani jej řešit nemůže. Zde je třeba apelovat na samosprávné orgány města, aby zlepšili stav stávající komunikace.

Tuto problematiku tedy nemůže vyřešit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města z pohledu územně-plánovacího.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž je zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studii.

V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Osadní výbor navrhuje umístění rozvolněné venkovské zástavby s minimální velikostí pozemku 3000 m². Tento návrh je nevhodný vzhledem k budoucím stavebníkům, kteří si stejně jako namítatelé dříve zakoupili zcela legitimně pozemky stejné velikosti jako jejich předchůdci s cílem vystavit si zde rodinný dům, také vzhledem k celkové koncepci města a významu města jako centra osídlení (viz také výše). Realizace rozvolněné venkovské zástavby není adekvátní poloze v městském organizmu, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový ÚP.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu (dochází k redukci – výškové, hmotové) než stanovuje platný územní plán a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Namítatel požaduje opětovné veřejné projednání územní studie. Územní studie je pořizována v přenesené působnosti dle § 30 stavebního zákona a zákon nestanovuje veřejné projednání územní studie, tudíž se při projednání územní studie na veřejném projednání jedná o nadstandardní krok pořizovatele. Vzhledem k tomu, že nedochází k zásadním úpravám dokumentace (nedošlo ke změně podmínek) není tudíž třeba opakovat veřejné projednání územní studie.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námítka CJ MML 045234/15 – Dalibor Kopp

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Jako Osadní výbor (poradní orgán Zastupitelstva MML) se záležitostmi kolem územního plánu zabýváme již mnoho let. Území kolem Vyhlídkové a Dlouhomostecké ulice ve Vesci jsme mnohokrát konzultovali jak na schůzích Osadního výboru, tak i s mnohými majiteli nemovitostí v dotčeném území. Zásadně nesouhlasíme s výstavbou v té podobě, jako byla presentována na projednání územní studie Vesec u Liberce - Vyhlídková – Dlouhomostecká, které proběhlo dne 2. března 2015 v budově MML.

Důvody:

- Samotný koncept výstavby.

Jedná se o okrajovou část města, s dnešní rekreační a odpočinkovou funkcí, kde na ni dále navazuje pouze individuální výstavba RD, většinou na velkých pozemcích, zahrádkářské kolonie a volné louky a lesy v okolí. Dle našeho názoru i názoru většiny obyvatel této lokality zde nikdy žádné lokální centrum nebylo, není a do budoucna ani nebude potřeba.

V podrobně zpracovaných námítkách k novému územnímu plánu jsme po konzultaci s místními obyvateli toto území doporučovali zastavět velmi rozvolněnou výstavbou RD na větších pozemcích a pokud by to bylo dle Stavebního zákona možné, i oplocení jsme navrhovali řešit jako částečné, aby byl možný eventuální prostup volnou krajinou. Na jednání zaznělo, že v této lokalitě je „lokální centrum“ navrženo už v současném územním plánu z roku 2002. Plán z roku 2002 je ale zbytkem megalomanského projektu „Zahradní město“, který byl záměrně předimenzován co se týče počtu obyvatel, poté několikrát upravován, až z něj vznikl naprostý paskvil. Navrhované „lokální centrum“ je jen drobným zbytkem tohoto nepovedeného a naštěstí nerealizovaného projektu.

- Dopravní napojení.

Dotčené území je velmi špatně dopravně dostupné. Možné napojení je z Dlouhomostecké ulice z Vratislavic nad Nisou, ale logické a více používané napojení je od Liberce Vyhlídkovou ulicí, které je již nyní, z důvodů dlouho neudržovaného stavu, nedostatečné. Dle presentace,

kteřou jsme měli možnost shlédnout na jednání se ani v brzké době nepočítá s řešením spodní části Vyhlídkové ulice a presentované další možné napojení na Dobrodružnou ulici nebude z důvodů majetkových poměrů možné, nehledě na to - ulice Radostná, do které by napojení ústilo, má ve své spodní části obrovské převýšení a v zimě je téměř nesjízdná. Navržených 84 bytových jednotek v bytových domech je velké množství, které vygeneruje další dopravu a potřebu dobudování širšího dopravního řešení než je předmětem územní studie.

Z výše uvedených důvodů žádáme o kompletní změnu projektu a max. rozvolněnou zástavbu RD, která jako jediná možná do této lokality patří a opakované projednání územní studie.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s konceptem výstavby a navrženým dopravním řešením.

Namítatelem je člen osadního výboru, který může dle § 121 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecní zřízení) v platném znění:

a) předkládat zastupitelstvu obce, radě obce a výborům návrhy týkající se rozvoje části obce a rozpočtu obce,

b) vyjadřovat se k návrhům předkládaným zastupitelstvu obce a radě obce k rozhodnutí, pokud se týkají části obce,

c) vyjadřovat se k připomínkám a podnětům předkládaným občany obce, kteří jsou hlášeni k trvalému pobytu v části obce, orgánům obce.

Vzhledem k tomu, že územní studie je pořizována v přenesené působnosti dle § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a působnost osadního se týká pouze samosprávné působnosti obce. Pořizovatel posoudil podání a vzhledem k výše uvedenému zhodnotil, že se jedná o podání fyzické osoby.

K bodu 1) Samostatný koncept výstavby

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu. To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo

jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úrovni nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

Logický názor stávajících obyvatel není nikde doložen, není veřejným zájmem, a je v rozporu se zájmy budoucích obyvatel lokality, kteří jsou dnes v situaci, v jaké byli namítatelé před cca 15 lety.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatelé území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

K bodu 2) Dopravní napojení

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města.

Z hlediska místního napojení je hlavní problém dán tím, že výstavba rodinných domů namítatelů byla povolena bez požadavku na odpovídající úpravy místní dopravní kostry, čímž byl vytvořen současný stav. Územní studie navrženou etapizací opakování této situace nepřipouští a umožněním realizace zástavby dle platného územního plánu umožňuje zároveň alespoň částečné vyřešení

stávající situace.

Územní studie může řešit pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investorovi vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tedy tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy.

Odpor obyvatel ulice Dobrodružné k jejímu zprůjezdnění je přirozený (principiální obavy z dopravy) avšak neoprávněný, protože umístění svých rodinných domů dosáhli pouze na základě souladu s koncepcí platného ÚP, s jejíž realizací bylo nutno od počátku počítat. To, že postupem času došlo k zablokování napojení Dobrodružné do Radostné ulice je samostatný problém, jehož krajním řešením může být opravdu vyvlastnění jako nástroj běžně používaný téměř v celé západní Evropě. Územní studie jako územně plánovací podklad není dokumentem, na základě kterého je možné práva k pozemkům vyvlastňovat. Účely vyvlastnění definuje § 170 zákona č. 183/2006 Sb., kdy práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (územní plán z roku 2002) a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Přičemž je třeba uvést, že vyvlastnění je až posledním institutem v řadě dohodovacích a dalších jednání.

Sjezd z Radostné ulice zpět do Vyhlídkové je v novém územním plánu oproti platnému přemístěn do plynulejší a méně svažité trasy. Trasová bylo prověřeno dopravními experty a splňuje veškeré příslušné normy. Jakékoli zpochybnění nemá tedy žádný odborný základ a je nutné jej odmítnout.

Fyzický stav Vyhlídkové ulice, není předmětem řešení územní studie, ani jej řešit nemůže. Zde je třeba apelovat na samosprávné orgány města, aby zlepšili stav stávající komunikace.

Tuto problematiku tedy nemůže vyřešit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města z pohledu územně-plánovacího.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž je zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studii.

V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Osadní výbor navrhuje umístění rozvolněné venkovské zástavby s minimální velikostí pozemku 3000 m². Tento návrh je nevhodný vzhledem k budoucím stavebníkům, kteří si stejně jako namítatelé dříve zakoupili zcela legitimně pozemky stejné velikosti jako jejich předchůdci s cílem vystavit si zde rodinný dům, také vzhledem k celkové koncepci města a významu města jako centra osídlení (viz také výše). Realizace rozvolněné venkovské zástavby není adekvátní poloze v městském organizmu, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový ÚP.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu (dochází k redukci – výškové, hmotové) než stanovuje platný územní plán a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Namítatel požaduje opětovné veřejné projednání územní studie. Územní studie je pořizována v přenesené působnosti dle § 30 stavebního zákona a zákon nestanovuje veřejné projednání územní studie, tudíž se při projednání územní studie na veřejném projednání jedná o nadstandardní krok pořizovatele. Vzhledem k tomu, že nedochází k zásadním úpravám dokumentace (nedošlo ke změně podmínek) není tudíž třeba opakovat veřejné projednání územní studie.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námítka CJ MML 045210/15 – MUDr. Denisa Bartošová

katastrální území: Vratislavice nad Nisou

pozemek parc. č.: 592/5

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Nesouhlasím s Návrhem územní studie, a to pokud jde o rozšíření a narovnání komunikace ulice nad Strání (označované též jako „Nová Vyhlídková“) a s jejím zásahem do pozemku parc.č. 592/5. Plánovaná stavba komunikace zasáhne podle Návrhu územní studie do téměř poloviny výměry tohoto pozemku. Při současné nutnosti vybudovat vjezd z komunikace na pozemek, vyvolané plánovanou výstavbou komunikace, nebude možné v důsledku tohoto zásahu do pozemku realizovat účel výstavby rodinného domu, k němuž byl pozemek do vlastnictví získán. I v případě, kdyby bylo možné na zbývající části pozemku zamýšlenou stavbu realizovat, představoval by zásah dle Návrhu územní studie m.j. porušení mého práva na pokojné užívání majetku ve smyslu nálezů Ústavního soudu. Nesouhlasím se změnou současné trasy komunikace Nad Strání a pokud by tento návrh nebyl přijat navrhuji, aby k umístění nové komunikace došlo na sousedních pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Liberec.

S vyvlastněním pozemku nebudu souhlasit, neboť jsem přesvědčena, že v daném případě nejsou splněny podmínky dle Zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., v platném znění, pro takto krajní zásah do mého vlastnického práva. Pokud by došlo k vydání výroku dle ust. § 24 odst. 3 Zákona o vyvlastnění, jsem připravena bránit svá práva podáním žaloby proti rozhodnutí správního orgánu.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Namítatel nesouhlasí s plochou 5.78.M vytvářející podmínky pro úpravu parametrů Vyhlídkové ulice (MO2 10/7/50).

Úprava parametrů předmětné komunikace je zakotvena již v územním plánu z roku 2002, kde je vymezena veřejně prospěšná dopravní stavba „D 19 Vyhlídková“. Záměr na výstavbu komunikace vedoucí na hranici pozemku parc. č. 592/5 je v území znám přes 10 let. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam. Územní plán z roku 2002 je platný a závazný pro rozhodování v území, zpracovaná navazující územní studie pouze prověřuje a zpřesňuje vymezení zakotvené v platném územním plánu. Pro rozhodování v území je však nutno počítat se zasažením okolních pozemků, které detailněji prověřila předmětná územní studie a navrhla nejvhodnější řešení vzhledem ke složitému terénu a potřebným normovým parametrům dané komunikace. Územní studií byla podrobněji prověřena nutnost zkapacitnění komunikace pro zajištění kvalitní dopravní obsluhy daných ploch.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území. Takto vymezená plocha komunikace zajišťuje dopravní obslužnost návrhových ploch a to včetně návrhových ploch bydlení vymezených mimo jiné na pozemku parc. č. 592/5. Komunikace byla zpřesněna tak, aby co nejméně zasahovala do vlastnických práv majitelů pozemků parc. č. 592/5, 591, 570/29 a 1179/3, a zároveň umožňovala jejich dopravní obsluhu.

Předmětná komunikace je vymezena jako veřejně prospěšná stavba v platné územně plánovací

dokumentaci (územní studie nemůže nově vymezit veřejně prospěšnou stavbu) a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. V zájmu jednotlivých vlastníků, kteří chtějí a respektují, aby jejich pozemky byly zařazeny do zastavitelných ploch, by mělo být, aby v rámci předmětných pozemků bylo možné realizovat/zkapacitnit vhodnou komunikační síť, která je potřebná pro zajištění obsluhy daných ploch a i jednotlivých pozemků.

Stávající dopravní síť ve Vesci je nekvalitní a nekapacitní. Návrh na zkvalitnění dopravní kostry tyto závady odstraňuje.

Pozemek namitatele leží v rozvojové oblasti, jejíž využití vyžaduje odpovídající napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Pouze takto lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality, umožní zvýšení bezpečnosti vybudováním chodníků a oddělením motorové a bezmotorové dopravy. Komunikace je ve veřejném zájmu a kromě nových projektů – lokální centrum i plochy bydlení - bude sloužit pro obsluhu vymezených ploch.

Navrhované úpravy komunikací umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale i zavedení linek městské hromadné dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Vhodnější šířkové uspořádání umožní vybudovat chodníky a cyklostezky a zajistí tak oddělení motorové a bezmotorové dopravy.

Posunutí komunikace nebylo ani po prověření podrobnější dokumentací vyhodnoceno jako výhodnější řešení a kromě jiných také z důvodu nepřiměřených terénních úprav. Celkový koridor komunikace je tak navržen částečně na pozemku ve vlastnictví města a z části na pozemcích soukromých osob.

Územní studie reaguje také na nově pořizovaný a projednávaný územní plán. K tomu je třeba uvést následující:

Vymezovaná dopravní stavba D 19 Vyhlídková v územním plánu z roku 2002 byla pro svoji nezbytnost v základní dopravní kostře města převzata projektantem také do nového územního plánu. Po opětovném prověření dopravními experty byla v konceptu územního plánu navržena trasa komunikace 6.62.DS, která zasahuje do předmětného pozemku namitatele. Ve schválených pokynech pro zpracování návrhu územního plánu byl zastupitelstvem města schválen pokyn nevyhovět námítce s odůvodněním: „*řešení nekapacitní dopravní infrastruktury*“. V návrhu územního plánu byla z těchto důvodů ponechána trasa komunikace 6.62.M ve shodné stopě.

Současně byl předmětný pozemek namitatele v konceptu i návrhu územního plánu zařazen do nezastavitelných ploch. Na předmětný pozemek se v územním plánu nahlíží jako na velmi problematický vzhledem k záměru umístění stavby rodinného domu a to z důvodu zatížení pozemku vysokotlakým plynovodem a zasažením celkové výměry pozemku ochranným a bezpečnostním pásmem plynovodu. Územní studie však podrobněji prověřila danou lokalitu a navrhla řešení, které za splnění stanovených podmínek vytváří předpoklady pro výstavbu, studie tedy oproti pořizovanému územnímu plánu zařazuje pozemek do zastavitelných ploch a vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti a ze závazným slouží územní studie jako podklad pro úpravu nově pořizovaného územního plánu Liberec.

Namítatel uvádí, že komunikace zasáhne do téměř poloviny výměry předmětného pozemku. K tomu je třeba uvést, že dle dokumentace je zasaženo cca 216 m² z celkové výměry pozemku 1187 m², což zajišťuje prostor i pro umístění rodinného domu. Územní studie tedy prověřila šířku potřebného veřejného prostoru a oproti návrhu územního plánu došlo k výraznému zmenšení zasažené plochy předmětného pozemku koridorem pro umístění předmětné stavby komunikace, kdy odhadem bylo v návrhu ÚP zasaženo cca 450m² předmětného pozemku. Dále je nutné uvést, že vymezený koridor neobsahuje pouze stavbu samotné komunikace, ale také prostor pro umístění komunikace pro bezmotorovou dopravu včetně cyklistické trasy, pásu zeleně a chodníku pro zajištění pohodlnějšího a především bezpečnějšího pohybu účastníků provozu, tedy i pro namítatele, který bude předmětnou komunikaci využívat jako přístupovou cestu ke své nemovitosti. Na základě podrobného prověření územní studie došlo k zpřesnění, a tudíž i zmenšení zasažené plochy předmětného pozemku, na

základě tohoto mohl být také v této studii navržen pozemek k zastavění jednoho rodinného domu, oproti projednávanému novému územnímu plánu, kde byl pozemek zařazen do nezastavitelných ploch.

Dále namítatel uvádí, že dochází k porušení práva na pokojné užívání majetku. Pokojné užívání majetku je definováno v čl. 1 protokolu k Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. V článku 1 je stanoveno: „*Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.*“ V odstavci 2 článku 1 je stanoveno: „*Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.*“ Uvedené první pravidlo obecné povahy vyjadřuje princip pokojného užívání majetku, tedy záruku práva vlastnit majetek. Druhé pravidlo představuje omezení první věty, kdy je připuštěno omezení vlastnických práv veřejného zájmu, který je v daném území deklarován vymezenou veřejně prospěšnou stavbou již v platné územně plánovací dokumentaci. Zásah do práva na pokojné užívání majetku je tedy ospravedlněn, když se prokáže, že byl proveden ve veřejném zájmu a za podmínek, které stanoví zákon. Dále je nutné uvést, že územní studie jako územně plánovací podklad není dokumentem, na základě kterého je možné práva k pozemkům vyvlastňovat. Účely vyvlastnění definuje § 170 zákona č. 183/2006 Sb., kdy práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (územní plán z roku 2002) a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Přičemž je třeba uvést, že vyvlastnění je až posledním institutem v řadě dohodovacích jednání s vlastníkem pozemku.

K námitce je nutné dále vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Na základě uplatněné námitky bylo prověřeno navržené řešení, koridor pro umístění komunikace však zůstává ve stejné stopě z výše uvedených důvodů. Na základě zpřesnění řešení v územní studii byla na části pozemku namítatele vymezena plocha bydlení.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námitka CJ MML 045974/15 – za petiční výbor Ing. Martin Harazin, Ph.D.

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

My, občané Vratislavic Nad Nisou a Vesce, předkládáme „Petici za vyslovení nesouhlasu s navrhovanou územní studií Vyhlídková – Dlouhomostecká“.

Na veřejném projednání výše uvedené studie dne 2.3.2015 se naše návrhy změn setkaly pouze s neochotou vyslovené připomínky akceptovat, případně je do této studie vůbec zahrnout. Proto došlo k sepsání této petice, abychom mohli oficiálně vyjádřit svůj názor na to, co shledáváme klíčovými body k řešení.

Při projednávání této studie bylo konstatováno, že dopravní obslužnost celé lokality není řešena v širších souvislostech, a to zejména ve směru Vyhlídková - Dobrodružná – Vesec, což považujeme za hrubý nedostatek celého návrhu. Po realizaci uvedeného investičního záměru se bude jednat o klíčovou dopravní tepnu, proto předpokládáme, že k vyřešení tohoto problému dojde dříve, než se vůbec přikročí k projektování, či dokonce realizaci jakýchkoliv objektů v uvedené oblasti. Bohužel v současné době žádný koncept řešící tuto problematiku neexistuje.

Z pohledu jediné stávající obslužné dopravní komunikace, kterou je ulice Dlouhomostecká, je nutné říci, že pro předpokládaný záměr je také zcela nevyhovující. Šířka vozovky a poloměry zatáček prezentované na veřejném zasedání nemohou splnit potřeby

obyvatel v dané lokalitě při plánovaném navýšení jejich hustoty (případně zavedení MHD deklarované zastupitelstvem).

Vezmeme – li v úvahu nutnost přeložky inženýrských sítí a vybudování dopravních komunikací (kterými by měl být dle tvrzení zastupitelstva podmíněn začátek realizace celého projektu) na náklady budoucího investora, jeví se nám celý tento návrh ekonomicky nerentabilní a o motivaci k jeho uskutečnění lze pouze spekulovat.

Chápeme potřebu osídlení v dané lokalitě a nebráníme se studii jako takové, jen zásadně nesouhlasíme s navrhovanými objekty na parcelách č. 1166, 1168 a 1179 v podobě 11 m vysokých staveb se startovacími byty nebo byty pro seniory, stejně tak i s navrhovanými objekty na parcele číslo 594 v podobě dvojdomků a s bytovými domy na parcelách č.570 a 589 opět se stejnou výškou. Naše představa, a dovolíme si napsat, že oproti navrhované studii i logická, je kontinuální zástavba rodinných domů běžné velikosti (maximální výška 8-9 m se sedlovou, valbovou, či polovalbovou střechou) zachovávající ráz okolní zástavby. Stejně tak považujeme za nadbytečné vytvářet jakési náměstí či městské centrum pár metrů od přírody v místě, kde ho nikdo nepotřebuje.

Věříme, že názory a připomínky obyvatel trvale žijících v uvedeném území nebudou pouze formálním obsahem projednávání dané studie.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel byl zmocněn v petici jednat za petiční výbor k uplatnění námítky proti územní studii Vyhlídková – Dlouhomostecká. Namítatel nesouhlasí s vyřešením dopravní obslužnosti celé lokality v širších souvislostech ve směru Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec, upozorňuje na nutnost přeložení inženýrských sítí, nesouhlasí s navrhovanými objekty na parcelách č. 1166, 1168 a 1179 s využitím např. pro domov s pečovatelskou službou případně jinou občanskou vybaveností včetně vytvoření náměstí (lokálního centra) a dále nesouhlasí s navrženou výškou zástavby 11m, požaduje stanovení maximální výšky zástavby rodinnými domy 8-9m se sedlovou, valbovou či polovalbovou střechou.

V uplatněné petici je požadováno vyřešení dopravní obslužnosti celé lokality v širších souvislostech ve směru Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec. Je žádáno o vyřešení problému této klíčové dopravní tepny.

Územní studie řeší pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investoru vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede ve zmiňované trase Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží především na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Tuto problematiku však nemůže zajistit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality také jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruhu pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studii.

Dále **petice upozorňuje na nutnost vybudování přeložek inženýrských sítí**. Je však nutno uvést, že pozemky zejména ve velkých městech jsou velmi často zatíženy vedením inženýrských sítí. Projektant prověřil možnosti umístění staveb ve střetu s inženýrskými sítěmi a navrhl vhodné řešení, které při splnění stanovených podmínek (přeložek jednotlivých sítí a stanovené etapizace) umožňuje zástavbu v dané lokalitě. Financování přeložek však nemůže být předmětem řešení územní studie, ta stanovuje pouze etapizaci, kdy investor před samotnou výstavbou objektů musí zajistit přeložení jednotlivých inženýrských sítí a vybudování dostatečně kapacitní dopravní a technické infrastruktury (viz také výše) bez ohledu na stanovení, který stavebník má přeložky hradit. Obecně platí, že financování přeložky a nutné vybudování technické a dopravní infrastruktury jde za prvním stavebníkem, který chce realizovat výstavbu, případně se mohou vlastníci domluvit na společném financování, to však nemůže určit územní studie také vzhledem k tomu, že stavební právo je nevymahatelné.

V petici je vyjádřen **nesouhlas s navrhovanými objekty na parcelách č. 1166, 1168 a 1179 s využitím např. pro domov s pečovatelskou službou případně jinou občanskou vybaveností včetně vytvoření náměstí (lokálního centra)**. Dále je vyjádřen **nesouhlas s výškou zástavby 11m** a je navrhováno umístění kontinuální zástavby rodinných domů s maximální výškou 8-9m se sedlovou, valbovou či polovalbovou střechou.

K tomuto je nutno uvést, že vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a projektant zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální primární nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření

lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace. Stejně tak je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji. Projektant již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy, Výška navržené zástavby byla v závislosti na uplatněných námitkách opětovně prověřena a bude snížena na požadovaných 9m.

Námitce není vyhověno v části týkající celkového vyřešení dopravního napojení Vesce a v části týkající se nesouhlasu s umístěním lokálního centra a veřejného prostranství. Vyhovuje se v části týkající se požadavku na snížení maximální výšky zástavby.

Z výše uvedených důvodů se námitce částečně vyhovuje.

Námitka CJ MML 045228/15 – Ing. Adam Příbyl

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

1.

A3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ



a)

2.1 požadavky na řešení dopravy jsou respektovány, především je dopravní kostra lokality Vyhlídková-Dlouhomostecká napojena na rekonstruovanou páteřní obslužnou komunikaci Vyhlídková v návaznosti na silnici III/2873 Dlouhomostecká,

Tato část konstatování studie je zcela nepravdivá. Žádná dopravní kostra v této oblasti neexistuje. Jedná se oblast, s volně stavěnými RD, pospojovaným úzkými silnicemi v žalostném stavu, místy zcela chybí povrch komunikací. Jediný způsob zlepšení situace vzhledem k majetkovým poměrům je vytvořit hustou síť malých komunikací, která zvýší dopravní kapacitu. Vznik jakékoli dopravní kostry je v dohledné době nereálný. Rekonstrukce ulice Vyhlídková byla z důvodů majetkových poměrů a nemožnosti splnit technické zadání zastavena. Konstatování studie tedy neodráží reálný stav.

b)

2.4 požadavky na životní prostředí jsou respektovány, jsou chráněny koridory sídelní zeleně vymezené limity, výsadba alejí podél komunikace Vyhlídková je omezena na stranu odvrácenou od zástavby,

Pevně věřím, že všechny limity byly zachovány, ovšem vzhledem ke stávajícímu stavu, považuji jeden pruh zeleně šířky asi 2m s vysázenými stromy označenými jako "vzrostlé stromy – nezávazné umístění" za naprosto nedostačující. Velmi živě si dovedu představit jak tato "zeleně" dopadne - bude se jednat o 2m vydupané hlíny plné psích exkrementů.

2.

B4 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

a)

Jižní okraj lokality tvoří podstatné nezastavitelné pozemky, které patří do ploch rekreační zeleně (ZR).

Toto tvrzení je zavádějící. Součástí předmětné lokality není podle dodaných podkladů žádná rekreační oblast (R) ani (ZR).

b)

Koncepce lokality Vyhlídková-Dlouhomostecká navazuje na již prověřené nebo správnými rozhodnutími potvrzené dokumentace – části regulačního plánu „Zahradní město“ a DÚR obytného souboru Vyhlídková.

Návrh urbanistické koncepce území se opírá o regulační plán "Zahradní město". Je ovšem třeba připomenout, že městská společnost Zahradní město pro kterou tento koncept vznikl zkrachovala neboť tento plán ve střetu s realitou neobstál. Odvolávat se tedy na tento plán v roce 2015 je minimálně nevhodné.

c)

Územní studie zmiňuje komunikaci „Nová Dobrodružná“ - to je poprvé co o něčem takovém v dané lokalitě slyším. Ve studii není nikde vysvětleno, co se tím myslí.

d)

Podél Vyhlídkové ulice je po pracovním projednání studie navržena jednostranná alej (regulativ ÚPML č. 4.3.6 J – Sektor Jih, bod 5 d) včetně oboustranného chodníku, obdobně podél ostatních obslužných komunikací. V dopravně zklidněných ulicích bude umístována nízká zeleň podle jejich detailního dělení na dopravní a rekreační prostor v následných stupních projektové přípravy.

Zaváděnicí „obdobně podél ostatních obslužných komunikací“ - týká se pouze oboustranných chodníků, nikoli alejí. Vizte 1b těchto připomínek.

3.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

a)

parkování návštěvníků je možné na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, veřejná parkoviště jsou vymezena samostatnými plochami (G),

Studie naprosto nedostatečně řeší parkování na veřejném prostranství. Při požadavku na domy a RD se službami v přízemí neobsahuje studie v podstatě žádné parkovací plochy (G). Jistě to odpovídá ČSN 73 6110, ovšem za chybných předpokladů, že parkování „se zajistí“ na soukromých pozemcích. Toto naivní řešení problému parkování je velmi dobře vidět i např. v ulici Vyhlídková nebo Dlouhomostecká, kde veřejná parkovací místa vůbec nejsou a nahodilé parkování způsobuje dopravní problémy.

4.

B7 NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVY, TECHNICKÉHO, OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

a)

Vyhlídková ulice je v souladu s návrhem platného ÚPML i nového ÚP Liberce navržena k celkové rekonstrukci v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 7,0 m, návrhová rychlost 50 km/h, v prostoru řešené lokality se předpokládá oboustranný chodník a zelený pás s jednostrannou alejí.

Tato sekce studie vykazuje největší nedostatky neboť staví na naprosto nereálných předpokladech. Žádný projekt takovéto rekonstrukce celé, ani části Vyhlídkové, nebyl schopen výše vyjmenované parametry realizovat. Projekt připravovala na základě požadavků města projekční kancelář Nýdrle. Z důvodu nedodržení potřebných parametrů, problému s odkanalizováním, dešťovou vodou a kolizemi se soukromými pozemky byl projekt zastaven.

Na tomto místě bych rád připomenul, že v oblasti panuje poměrně komplikovaná situace s

pojmenováním ulic a v různých mapových podkladech jsou ulice vedeny či pojmenovány jasněji jinak – jedná se především o ulice Vyhlídková a Kopretinová. Ze studie není zřejmé, které části se výše uvedené má týkat.

b)

Rezerva kapacity posuzovaných úseků i křižovatek je pro intenzity dopravy ve výhledovém období dostatečná.

Bez komentáře.

c)

Z hlediska MHD je území v současné době obslouženo z autobusových zastávek místní MHD na Vyhlídkové ulici.

Toto tvrzení je minimálně nadsazené. Jedná se o školní autobus, který provozuje městská část Vratislavice a není učen k běžné přepravě, ale pouze ke svozu a rozvozu dětí do školy. Doprava je řešena mikrobusem.

5.

Přeložky sítí

Navrhovaná územní studie vyžaduje významné úpravy ve vedení inženýrských sítí. Zasaženy jsou významné přivaděče vody a plynu, jejichž realizace si vyžádá nemalé náklady, odstávky služeb i stavební práce v širokém okolí. Studie vůbec neřeší kdo bude tyto nákladné úpravy hradit a provádět. V ulici Vyhlídková SČVaK odmítá řešit kanalizaci s tím, že by byla potřeba budovat nákladnou tlakovou stoku a dále z důvodu dosažení kvóty odkanalizování. Přesto se v návazné oblasti budou realizovat úpravy daleko většího rozsahu.

Z dokumentace není zřejmý důvod přeložky plynovodu VTL o několik metrů v délce několika km.

Tato komplikace je velmi významným faktorem ve smysluplnosti realizace celého návrhu územní studie.

6.

B10 ETAPIZACE

a)

Pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové funkčně i hmotově strukturované zástavby včetně nového lokálního centra na hřebeni mezi Vratislavicemi n/N a Vescem při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem města Liberec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Pevně doufám, že skutečně tato studie má sladovat zájmy vlastníků z Prahy, kterým je osud lokality zcela ukradený, a města Liberec, které tvoříme my jeho obyvatelé.

Přirozenou podmínkou zástavby jednotlivých parcel pro rodinné domy je přednostní realizace místních komunikací, vodovodu, centrálního kanalizačního systému a energetických

rozvodů včetně vyvolaných přeložek nadřazených vedení technické infrastruktury.

Zde nezbyvá než souhlasit.

Obecně, tam, kde je koncepce územní studie navržena v rozporu s momentálními zájmy vlastníků nemovitostí v lokalitě a z legislativy nevyplývá možnost jejího prosazení pomocí institutu VPS, je třeba ji chápat jako stanovení územně plánovacích podmínek pro rozvoj lokality jako celku i jejích částí. Rozvoj zde lze realizovat pouze v souladu s těmito podmínkami a při dosažení souladu zájmů vlastníků. Při nemožnosti dosažení souladu nebude rozvoj na příslušných částech lokality realizován.

Toto je zásadní informace celé studie, která vlastně říká, že studie je neproveditelná.

7.

Podkladová data pro výkres širších vztahů Liberec_US_VyhliDKova_Na_Sirsi.pdf jsou zastaralá a nereflktují skutečný současný stav.

Zpracovatel to pak odůvodňuje

"Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých lokalitách (plochy pro bydlení x plochy veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v dokumentacích různých měřítek."

S tím ovšem nelze souhlasit. Jedná se prostě o vytváření širších vztahů na základě neaktuálních podkladů. Předpokládám, že ještě vhodnější by byl plán z roku 1926.

8.

Při realizaci předmětné studie by s velkou pravděpodobností došlo k ohrožení významného krajinného prvku č. 31 Lípa srdčitá jehož podjezdová výška je pod 4m a již dnes trpí průjezdem těžké techniky jak zhutňováním zeminy tak olomem větví.

Závěr

Za zásadní problém celé studie považuji geometricky výhodné, ale historicky, technicky (sítě, vodojem) a vzhledem k charakteru okolní krajiny, zcela nevhodné území k vytváření lokálního centra. Lokální centra v městech vznikají tam, kde tato centra obyvatelé potřebují a ne tam, kde se to hodí do výkresu, nebo majiteli pozemků. Na území předmětného "lokálního centra" jsem za 10let neviděl jediný stánek, prodejce či shromáždění obyvatel, které by jakýmkoli způsobem naznačovalo potřebu vzniku jakéhokoli centra. Přirozeným centrem dané oblasti jsou Vratislavice a ulice Tanvaldská, kde by se ke zbudování centra hodil objekt bývalého Intexu, ale ne ulice VyhliDKová, která už svým jménem říká, že to je vyhlídková trasa. Navrhovaná územní studie pak z této oblasti nedělá VyhliDKovou ale Betonovou.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s vyhodnocením splnění zadání v kapitole A3 bodě 2.1 a 2.4, s návrhem urbanistické koncepce (vymezení plochy rekreační zeleně a odůvodněním na základě koncepce „Zahradního města“ a DÚR), nesouhlasí s „nedostatečným“ vymezením parkovacích ploch, navrženou „nereálnou“ rekonstrukcí VyhliDKové ulice, vytýká nedostatečné nasazení linek MHD v lokalitě, nesouhlasí s navrhovanými úpravami inženýrských sítí pro jejich rozsáhlost, upozorňuje na neaktuálnost dat pro výkres širších vztahů, upozorňuje na ohrožení významného krajinného prvku č. 31 a nesouhlasí s vytvořením lokálního centra.

K bodu 1a) Vyhodnocení splnění zadání

K předmětné námitce je třeba uvést, že v územní studii je stanoveno řešení z pohledu územně plánovacího, z tohoto hlediska také územní studie může řešit danou problematiku a řeší ji. Územní studie nemůže zajistit realizaci konkrétních opatření (výstavby, opravy komunikací) s termínem plnění nebo určení povinného subjektu, který opatření realizuje. Územní studie může pouze stanovit tzv. etapizaci, kterou také stanovuje a podmiňuje tak výstavbu objektů výstavbou dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města.

Z hlediska místního napojení je hlavní problém dán tím, že výstavba rodinných domů namítená byla povolena bez požadavku na odpovídající úpravy místní dopravní kostry, čímž byl vytvořen současný stav. Územní studie navrženou etapizací opakování této situace nepřipouští a umožněním realizace zástavby dle platného územního plánu umožňuje zároveň vyřešení stávající situace.

Územní studie může řešit pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investorovi vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tedy tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy.

Odpor obyvatel ulice Dobrodružné k jejímu zprůjezdnění je přirozený (principiální obavy z dopravy) avšak neoprávněný, protože umístění svých rodinných domů dosáhli pouze na základě souladu s koncepcí platného ÚP, s jejíž realizací bylo nutno od počátku počítat. To, že postupem času došlo k zablokování napojení Dobrodružné do Radostné ulice je samostatný problém, jehož krajním řešením může být vyvlastnění jako nástroj běžně používaný téměř v celé západní Evropě. Územní studie jako územně plánovací podklad není dokumentem, na základě kterého je možné práva k pozemkům vyvlastňovat. Účely vyvlastnění definuje § 170 zákona č. 183/2006 Sb., kdy práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (územní plán z roku 2002) a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Přičemž je třeba uvést, že vyvlastnění je až posledním institutem v řadě dohodovacích a dalších jednání.

Fyzický stav Vyhlídkové ulice, není předmětem řešení územní studie, ani jej řešit nemůže. Zde je třeba apelovat na samosprávné orgány města, aby zlepšili stav stávající komunikace.

Tuto problematiku tedy nemůže vyřešit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města z pohledu územně-plánovacího.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž je zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie

prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studii.

V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu (dochází k redukci – výškové, hmotové) než stanovuje platný územní plán a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

K bodu 1b) Vyhodnocení splnění zadání

Jak sám namítatel uvádí v námitce, stanovené limity a požadavky byly v územní studii dodrženy. Podél komunikace je navržena jednostranná alej, na druhé straně komunikace je zároveň navržena zelený pás taktéž o šířce 2m. Nezávazné umístění vzrostlých stromů je stanoveno záměrně. Přesné umístění jednotlivých jedinců může v budoucnu zkomplikovat realizaci stanovené aleje, kdy pro změnu umístění (posun jedinců vzhledem k vjezdům k rodinným domům, sítím, případné zhuštění či rozvolnění aleje) by bylo třeba zpracovat a projednat upravenou územní studii na danou lokalitu. Tím by došlo k neúměrnému zdržení případné realizace infrastruktury a jednotlivých staveb. Územní studie nemůže zajistit údržbu dané zeleně, tento problém je třeba řešit jinými nástroji, které zajistí také vymahatelnost.

Dostatečná plocha zeleně je pro danou lokalitu zajištěna v těsné blízkosti řešené lokality na pozemcích parc. č. 592/4, 592/1, 592/3, 1179/4, 1178/1 a dalších. Dále také na zastavitelných pozemcích stanovuje koeficient zeleně požadovanou minimální výměru zeleně na daném pozemku. Oproti platnému územnímu plánu je tak zajištěna větší výměra zeleně, než stanovuje územní plán.

K bodu 2a) Návrh urbanistické koncepce

Namítatel nesouhlasí s konstatováním existence rekreační zeleně (ZR). Projektant v této kapitole konstatuje vymezení ploch dle platného územního plánu Liberec, kdy jižní část lokality a navazující plochy na řešené území jsou vymezeny plochy zeleně rekreační (ZR). Tento fakt je patrný také z výkresu širších vztahů, který zobrazuje plochy platného územního plánu města Liberec v širších souvislostech nejen pro řešené území.

K bodu 2b) Návrh urbanistické koncepce

Namítatel nesouhlasí s odůvodněním urbanistické koncepce pouze vzhledem k dokumentaci regulačního plánu „Zahradní město“. Navržená koncepce vychází z platného územního plánu města Liberec, kterou rozpracovává, zohledňuje projednávaný nový územní plán, mimo jiného vychází v některých částech z již zpracovaných dokumentací regulačního plánu „Zahradního města“ a dokumentace pro územní rozhodnutí obytného souboru Vyhlídková a zároveň přináší nový pohled z podrobnějšího prověření lokality projektantem. Nelze tedy zjednodušit odůvodnění urbanistické koncepce pouze na podklad z nezrealizovaného projektu „Zahradní město“, které nebylo z určitých důvodů realizováno (ať již z důvodu finančního, právního či jiného).

K bodu 2c) Návrh urbanistické koncepce

V dané kapitole, která zmiňuje pojem „Nová Vyhlídková“ je popsán také původ a umístění dané komunikace. Jedná se o označení z nového územního plánu, který tak pojmenovává hlavní obslužnou komunikaci procházející středem lokality.

K bodu 2d) Návrh urbanistické koncepce

Namítatel uvedl odstavec z návrhu územní studie, který konstatuje úpravy po pracovním projednání s dotčenými orgány. Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec požadoval zapracovat jednostrannou alej s odvoláním na regulativ platného územního plánu. Na základě požadavku dotčeného orgánu byla doplněna jednostranná alej podél páteřní komunikace lokality. Uvedením „obdobně podél ostatních obslužných komunikací“ je myšleno obdobných komunikací svým významem v jiných lokalitách, nejen tohoto řešeného území.

K bodu 3a) Prostorové regulativy

Navržené plochy dopravního vybavení (G) zajišťují možné parkování vozidel návštěvníků lokality. Tyto počty odpovídají potřebě podle ČSN 736110. Územní studie dále v kapitole B7 Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení stanovuje požadavek zajistit odstavná stání a garáže residentů jako součást objektů rodinných domů nebo pozemků k nim příslušejících. Pro návštěvníky lokality bude na navržených nebo i stávajících komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání. Odstavování residentů a zaměstnanců objektů s bytovými jednotkami a občanským vybavením bude zajištěno na vlastních pozemcích.

V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat a povolovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) jednotlivé stavby, u kterých bude prověřovat dostatečné kapacity parkovacích míst.

K bodu 4a) B7 Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení

Územní studie řeší vymezené území, tj. řešené území územní studie. Platný územní plán, který územní studie rozpracovává také s ohledem na nově pořizovaný územní plán), tuto problematiku řeší, komunikace v úseku křižovatky Vyhlídková x Nad Strání (od ppč. 1169/1 v k.ú. Vesec u Liberce) až po napojení v jižní části lokality na ulici Dlouhomosteckou je dle platného územního plánu města Liberec vymezena jako dopravní veřejně prospěšná stavba D19 Vyhlídková. Tedy již platný územní plán zahrnuje požadavek na rozšíření komunikace. Na základě dalších podkladů (dopravní model, nový územní plán, podrobnějšího prověření s ohledem na kapacity a požadavky území) je dále požadavek zpřesňován na konkrétní rozměry prostoru pro místní komunikaci 10m, hlavní dopravní prostor 7m s návrhovou rychlostí 50km/h, zároveň realizace chodníku, zeleného pásu a aleje. Vzhledem k tomu, že není řešené území plně využito, bylo možné také územní studií stanovit tyto požadavky, které zajistí, že se nebude opakovat problematický úsek ulice Vyhlídkové existující výše. Zároveň je lokalita napojena jižním směrem na kapacitní ulici Dlouhomosteckou. Dále také odůvodnění výše, viz 1a).

Při čtení územní studie je třeba pracovat nejen s textovou částí, ale také s grafickou částí, která zobrazuje popsany text a požadavky.

K bodu 4b) B7 Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení

K tomuto bodu neuvedl namítatel žádné odůvodnění, pouze výňatek z návrhu územní studie. Nelze tedy více než konstatovat, že návrhové budoucí intenzity byly prověřeny a závěrem prověření je konstatování, že pro navrhované kapacity jednotlivých ploch je kapacita posuzovaných úseků i křižovatek dostatečná.

Pro konkrétní realizaci je třeba apelovat na samosprávu a nástroje pro realizaci konkrétních opatření.

K bodu 4c) B7 Návrh řešení dopravy, technického, občanského vybavení

Územní studie vytváří územní předpoklady pro zavedení linek MHD. Jejich reálné zavedení nemůže územní studie vymínit a je třeba obrátit se zde na provozovatele linek MHD.

K bodu 5) Přeložky sítí

Územní studie řeší v tzv. výkresu koordinace inženýrských sítí vhodnou úpravu technické infrastruktury pro dosažení optimálního stavu při realizaci navržených objektů. Územní studie nemůže řešit financování jednotlivých přeložek, je vycházeno z předpokladu, že jednotliví stavebníci si pro výstavbu zajistí podmínky a v případě, že jednotlivé sítě znemožňují umístění objektu na jednotlivých pozemcích, tyto přeložky vyvolají, případně zafinancují. Bez realizace přeložek jsou určité pozemky v současné době prakticky nezastavitelné.

Přeložka plynovodu VTL vychází již z platného územního plánu, který je podkladem této studie. Předmětná trasa plynovodu VTL je v platném územním plánu města Liberec vyznačena jako trasa ke zrušení s výhledem přeložky této trasy mimo vymezené zastavitelné plochy tak, aby nedocházelo ke střetům v území.

K bodu 6) Etapizace

K tomuto bodu námítky je možné uvést pouze fakt, že drtivá většina vlastníků pozemků v řešeném území jsou občané statutárního města Liberec. Namítatel neuvádí v čem konkrétně je vycházeno jmenovaným skupinám vstříc, z toho důvodu nelze uvést argumenty pro vyvrácení tohoto nepodloženého tvrzení.

Územní studii upravuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, konkrétně § 30. Vzhledem k tomu, že je snahou sladit zájmy především vlastníků nemovitostí v řešeném území, bylo nad rámec standardního procesu pořízení územní studie svoláno veřejné projednání a vlastníci byli adresně obesláni. K tomuto kroku je přistoupeno právě z důvodu snahy sladit zájmy obyvatel dané lokality. V opačném případě by byla územní studie, kterou ji předloží zájemce o výstavbu v lokalitě, pouze posouzena v případně kladného vyhodnocení vložena do evidence územně plánovací činnosti – zezávazněna.

K tvrzení, že studie je neproveditelná z důvodu nemožnosti dosažení souladu stanovených podmínek a zájmů vlastníků, je třeba uvést, že územní studie stanovuje podmínky tak, aby byl zajištěn rozvoj lokality při omezení negativních dopadů na danou lokalitu, najetí konsensu všech stran a stanovení podmínek pro realizaci jednotlivých záměrů. Je možné, že v územním řízení se prokáže, že konkrétní stavba není povolitelná, zde je však třeba nástupu dalších nástrojů, které územní plánování a stavební řád může používat. Nelze předjímat v územní studii, jak dopadne následné řízení. Územní studie stanovuje podmínky zástavby, stavební právo je však nevymahatelné a ne vždy musí investor dosáhnout svého záměru. Územní studie nemůže řešit soukromé vztahy jednotlivých vlastníků a je třeba do jisté míry najít shodu také mezi vlastníky navzájem, nelze všechny problémy řešit institutem územní studie, v konkrétní realizaci se předpokládá také spolupráce a dohoda účastníků.

K bodu 7)

Námítka v tomto bodě plyne z nepochopení podstaty prolnutí platného územního, nového územního plánu a územní studie, jako podrobnějšího územně plánovacího podkladu.

Namítatel zde spojuje dvě věci, které jsou popsány ve stejném odstavci, ze kterého namítatel vyňal zdůvodnění. Je třeba rozlišit výkres širších vztahů, který je výřezem z platného územního plánu města Liberec (2002) a zobrazuje vazby řešeného území na své okolí v širším měřítku. Dále je zde uveden výkres komplexního urbanistického návrhu, který se dostává do zdánlivého střetu, kdy např. plochy bydlení městského dle platného územního plánu a umožňují výstavbu např. bytových domů v blocích, jsou v komplexním urbanistickém návrhu zakresleny jako plochy bydlení (došlo ke zpřesnění s ohledem na nový územní plán a podrobnější prověření lokality a územní studií je umožněno využití pro rodinné domy, nikoli již bytové domy), dochází tak ke zlepšení situace pro občany dané lokality umožněním pouze méně koncentrované zástavby a požadovaným umístěním rodinných domů namísto bytových bloků. Zkráceně tedy územní plán umožňuje mnohem širší využití (rodinné domy, bytové domy v blocích, viladomy, vícepodlažní bytové domy a další), územní studie toto „omezuje“ a umožňuje z hlavního využití pouze využití pro rodinné domy.

K bodu 8)

Pro zpracování návrhu územní studie bylo jednáno s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody. K návrhu územní studie dotčený orgán uplatnil vyjádření, ve kterém řešení v blízkosti VKP č. 31 nerozporoval, tedy došel k závěru, že návrh územní studie negativně neovlivňuje tento VKP. Ochrana VKP je zajištěna také v následných řízeních, kdy v územním řízení bude tento vliv opětovně posuzován a případně budou vzneseny požadavky ze strany odboru životního prostředí Magistrátu města Liberec.

K Závěru

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu. To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

Logický názor stávajících obyvatel není nikde doložen, není veřejným zájmem, a je v rozporu se zájmy budoucích obyvatel lokality, kteří jsou dnes v situaci, v jaké byli namítatelé před cca 15 lety.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námitka CJ MML 046688/15 – Eliška Růžková, Martin Růžek, Jiří Růžek, Miloslav Růžek

katastrální území: Vratislavice nad Nisou, Vesec u Liberce

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Jsme vlastníky parcely 1165, 1164/1, 1164/2, 1164/3. Dle návrhu územní studie se má vést nová silnice podél našeho domu o šíři min.10 metrů, kde se denní provoz plánuje na 930 vozidel z toho 40 nákladních. Jelikož vzdálenost od domu k nové komunikaci je necelé 2 metry dojde k zatížení oblasti nadlimitního hluku, emisí a vibracemi, které již nyní poškozují dům. Hrozí také nedostatečná bezpečnost v okolí křižovatky a nájezdu z vlastního pozemku. Této křižovatce dominuje státem chráněná lípa srdčitá s křížkem. Vzdálenost mezi naším pozemkem a stromem zdaleka nesplňuje šíři komunikace, která je naplánována v územní studii.

Dále nesouhlasíme s návrhem na parcele 1166, která těsně sousedí s naším pozemkem. Návrh bytových jednotek o výšce 11 metrů je pro nás nepřijatelný z důvodu stínění naší zahrady a nulového výhledu.

Jedním z hlavních důvodů námítky takto masivní výstavby nejen na parcele 1166 ale i 1168 a další, je také naprosto nevyhovující komunikace jak ze strany Vratislavic n.N. tak hlavně ze strany Vesce. Dostupnost je dopravně i v současnosti natolik úzká, že se sotva vyhnou dvě osobní projíždějící vozidla. Chodci a cyklisté jsou v neustálém ohrožení života – nejsou zde žádné chodníky ani cyklostezka. V zimním období je ulice Vyhlídková navíc zúžena bariérami sněhu. V případě takové zátěže, jaká je plánována hrozí porušené statiky domů, prasklý přívod vody a následné havárie.

Dle vyjádření na projednávání územní studie toto ani není v plánu řešit a odpovídající výstavba komunikace z Vesce je tak v nedohlednu a nejistá.

Oblast zmiňované územní studie je nevhodná pro tak širokou výstavbu také z důvodu vysokého napětí, absence kanalizace, vedení hlavního řádu a mimo jiné také skalnaté půdy.

Toto vše by při zavedení přeložek, atd. zvedlo cenu staveb na neprodejnou. Proto také chápeme budovy smíšené – centrální, které jsou plánovány jako startovací či hospice atd., na které je možno žádat státní dotace. S tímto zásadně nesouhlasíme. Dosud i přes nárůst staveb je považována oblast jako klidná příměstská část s větším množstvím zeleně, která je známá jako turistická a rekreační spojka z Vesce a Vratislavic n. N. na Mojžíšův pramen a Tajch.

V bezprostřední blízkosti již zmiňované plánované centrální budovy se nachází množství remízků, kde žije divoká zvěř. Tímto se naruší přirozené podmínky jejich života, migrace, hnízdění, bezpečnost pohybu. Dojde pravděpodobně ke zvýšenému počtu střetů zvěře s vozidly.

Tento návrh nechrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s komunikací o šíři min. 10 metrů v blízkosti pozemků namítele (1165, 1164/1, 1164/2, 1164/3 v k.ú. Vesec u Liberce). Dále nesouhlasí s návrhem na pozemku parc. č. 1166 (masivní výstavba na pozemku parc. č. 1168) konkrétně s výstavbou bytových jednotek o výšce 11 metrů z důvodu zastínění a nulového výhledu. Nesouhlasí s návrhem zástavby a požaduje zachovat klidnou příměstskou část s větším množstvím zeleně.

Úprava parametrů předmětné komunikace je zakotvena již v územním plánu z roku 2002, kde je vymezena veřejně prospěšná dopravní stavba „D 19 Vyhlídková“. Záměr na výstavbu komunikace vedoucí na hranici pozemku parc. č. 1164/1 je v území znám přes 10 let. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam. Územní plán z roku 2002 je platný a závazný pro rozhodování v území, zpracovaná navazující územní studie pouze prověřuje a zpřesňuje vymezení zakotvené v platném územním plánu. Pro rozhodování v území je však nutno počítat se zasažením okolních pozemků, které detailněji prověřila předmětná územní studie a navrhla nejvhodnější řešení vzhledem ke složitému terénu a potřebným normovým parametrům dané komunikace. Územní studií byla podrobněji prověřena nutnost zkapacitnění komunikace pro zajištění kvalitní dopravní obsluhy daných ploch.

Územní studie reaguje také na nově pořizovaný a projednávaný územní plán. Vymezená dopravní stavba D 19 Vyhlídková v územním plánu z roku 2002 byla pro svoji nezbytnost v základní dopravní kostře města převzata projektantem také do nového územního plánu. Po opětovném prověření dopravními experty byla v konceptu územního plánu navržena trasa komunikace 6.62.DS. Ve schválených pokynech pro zpracování návrhu územního plánu byl zastupitelstvem města schválen pokyn nevyhovět námitce s odůvodněním: „*řešení nekapacitní dopravní infrastruktury*“. V návrhu územního plánu byla z těchto důvodů ponechána trasa komunikace 6.62.M ve shodné stopě.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále je cílem územního plánování dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a orgány územního plánování koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území.

Předmětná komunikace je vymezena jako veřejně prospěšná stavba v platné územně plánovací dokumentaci (územní studie nemůže nově vymezit veřejně prospěšnou stavbu) a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu.

Stávající dopravní síť ve Vesci je nekvalitní a nekapacitní, na což upozorňuje i sám namítatel. Návrh na zkvalitnění dopravní kostry tyto závady odstraňuje.

Pozemek namítele leží v rozvojové oblasti, jejíž využití vyžaduje odpovídající napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Pouze takto lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality. Navrhované úpravy komunikací umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale i zavedení linek městské hromadné dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Vhodnější šířkové uspořádání umožní vybudovat chodníky a cyklostezky a zajistí tak oddělení motorové a bezmotorové dopravy.

Potřebné rozšíření předmětné komunikace je řešeno směrem k pozemku parc. č. 1168 v k.ú. Vesec u Liberce, tedy od stávajícího objektu. Parametry této komunikace jsou: minimální prostor místní komunikace 10m, hlavní dopravní prostor 7m, návrhová rychlost 50km/hod. Současná šířka komunikace v místech předmětných pozemků namítele je přibližně 5 metrů, rozšíření hlavního dopravního prostoru se odehrává ve volném prostoru směrem na západ od zmiňovaného objektu rodinného domu. Nedochozí tedy ke zhoršení situace, naopak je zde vytvářen prostor pro míjení se vozidel a oddělení motorové a bezpečné bezmotorové dopravy.

Zmiňované intenzity cca 930 voz./24.hod jsou pouze předpokládané s vyhlídkou do roku 2030 a to

v případě, že bude realizována navržená zástavba v celém rozsahu.

Překročení limitů hluku je kontrolováno příslušným dotčeným orgánem také v následných řízeních. K překročení limitu hluku nemusí dojít ani v případě, že bude navýšena kapacita dané komunikace a to za předpokladu realizace např. protihlukových opatření. Překročení limitů tedy nelze předjímat.

Bezpečnost při výjezdu ze stávajícího rodinného domu je možné řešit dalšími dopravně technickými opatřeními.

Při zpřesnění potřebné šířky komunikace bylo prověřeno umístění komunikace tak, aby nebyl zasažen registrovaný významný krajinný prvek LÍPA A KŘÍŽ – TULIPÁNOVÁ X NAD STRÁNÍ. Návrh územní studie tento významný krajinný prvek respektuje a chrání jej také zákresem do návrhu územní studie jako stav VKP.

Namítatel dále nesouhlasí s návrhem zástavby na pozemcích parc. č. 1166 a 1168, konkrétně bytových jednotek o výšce 11 metrů z důvodu stínění namítateli zahrady a nulového výhledu. Namítatel zároveň upozorňuje na nevyhovující komunikace ze strany Vratislavic nad Nisou a Vesce.

Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Pozemkům parc. č. 1166 a 1168 v k.ú. Vesec u Liberce stanovil územní plán z roku 2002 funkční využití plochy smíšené městské. Tyto plochy jsou určeny pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi. Určujícím typem zástavby této plochy jsou viladomy a bytové domy blokového charakteru. Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského a částečně plochy smíšené městské. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový

vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

K výšce zástavby 11 metrů na pozemcích parc. č. 1166 a 1168 v k.ú. Vesec u Liberce je nutno uvést, že platný územní plán nestanovuje výškové omezení zástavby, až územní studie reguluje výškovou zástavbu s ohledem na stávající stav v území. Navrhované objekty jsou umístěny v dostatečné vzdálenosti od rodinného domu namitatele. Na pozemku parc. č. 1166 se objekt může přiblížit k rodinnému domu nejbližší přibližně 25 metrů. Na pozemku parc. č. 1168 může být objekt umístován do vzdálenosti nejméně 35 metrů od rohu rodinného domu a to na jižní stranu předmětného pozemku. Zastínění rodinného domu je předmětem následných řízení a rozhoduje o nich příslušný povolovací orgán, který posuzuje, zda záměr konkrétní stavby porušuje příslušnou normu. Z výše uvedených hledisek je však nepravděpodobné překročení normy z hlediska zastínění stávajícího rodinného domu.

I přes výše uvedené projektant opětovně prověřil a posoudil navrhovanou maximální výškovou hladinu a snížil výškovou hladinu objektů na 9 metrů.

Území je zatíženo větším množstvím inženýrských sítí. Z tohoto důvodu je také v rámci etapizace stanovena nutnost vybudovat (případně přeložit) stanovenou technickou infrastrukturu. Bez jejího vybudování nelze realizovat objekty v lokalitě. Je tedy možné, že území nebude delší dobu využito a to do doby, kdy vlastníci pozemků budou realizovat své zájmy výstavby a zajistí potřebné podmínky stanovené územní studií (např. přeložka sítí).

K argumentu migrace zvěře, je třeba uvést, že pro cílený pohyb zvěře jsou navrženy biokoridory, které zajišťují bezpečný pohyb zvěře do jednotlivých biocenter v návaznosti na volnou krajinu. Je nevhodné a zároveň nebezpečné směřovat zvěř mimo tyto koridory a zavádět je do města. Ochranu tohoto zájmu zajišťuje dotčený orgán, který k návrhu územní studie, ale také k územnímu plánu vydal v této věci kladné stanovisko.

K ochraně krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti je třeba uvést také druhou část odst. 4 § 18 stavebního zákona: *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“* Vzhledem k tomu, že jsou zde vymezeny zastavitelné plochy je stanovováno hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje tak ochranu zatím nezastavitelných pozemků.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námítka CJ MML 044218/15 – Jiří Sulovský

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Jako obyvatelé domu Dobrodružná 747, Liberec 25 zásadně nesouhlasím s konceptem výstavby v podobě, která byla presentována na projednání územní studie Vesec u Liberce - Vyhlídková – Dlouhomostecká, které proběhlo dne 2. března 2015 v budově MML.

Důvody:

1. Samotný koncept výstavby

Vesec je o okrajovou část města, s dnešní rekreační a odpočinkovou funkcí, kde na ni dále navazuje pouze individuální výstavba RD, většinou na velkých pozemcích, zahrádkářské kolonie a volné louky a lesy v okolí. Připojujeme se tak k názoru většiny obyvatel této lokality, že zde nikdy žádné lokální centrum nebylo, není a do budoucna ani nebude potřeba. V podrobně zpracovaných námítkách Osadního výboru k novému územnímu plánu a po konzultaci s místními obyvateli toto území bylo doporučeno zastavět velmi rozvolněnou výstavbou RD na větších pozemcích a pokud by to bylo dle Stavebního zákona možné, i oplocení navrhováno řešit jako částečné, aby byl možný eventuelní přístup volnou krajinou. Na jednání zaznělo, že v této lokalitě je „Lokální centrum“ navrženo už v současném územním plánu z roku 2002. Plán z roku 2002 je ale zbytkem megalomanského projektu „Zahradní město“, který byl záměrně předimenzován, co se týče počtu obyvatel, poté několikrát upravován, až z něj vznikl naprostý „paskvil“. Navrhované „Lokální centrum“ je jen drobným zbytkem tohoto nepovedeného a naštěstí nerealizovaného projektu a bráno jako nesmysl.

2. Dopravní napojení

Dotčené území je velmi špatně dopravně dostupné. V podstatě všechny silnice jsou šířkou pouze pro jedno auto, některé s nemožností rozšíření. Možné napojení je z Dlouhomostecké ulice z Vratislavic nad Nisou. Více logické a nyní více používané napojení je od Liberce Vyhlídkovou ulicí, které je již nyní, z důvodů dlouho neudržovaného stavu, v podstatě v havarijním stavu a svou velikostí (po většině délky průjezd pouze pro jedno auto) absolutně nedostatečné. Dle presentace, která byla na jednání, se ani v brzké době nepočítá s řešením - úpravou spodní části Vyhlídkové ulice. Presentované další možné napojení na Dobrodružnou ulici není z důvodů majetkových poměrů možné. Nereálný návrh - napojení na ulici Radostná z Dobrodružné (v případě, že by se Dobrodružná stala průjezdná, což je nemožné a naše rodina je zásadně proti komunistické ideje vyvlastňování), do které by napojení ústilo, má ve své spodní části obrovské převýšení a v zimě je nesjízdná. Zajedť se na tuto ulici, když napadne trochu sněhu a zkuste si jí vyjet a sjet, abyste pochopili tento navržený „nesmysl“.

Navržených 84 bytových jednotek v bytových domech je velké množství nových obyvatel, které vygeneruje výrazné navýšení dopravy v této lokalitě a potřebu dobudování širšího dopravního řešení. V mnoha případech není rozšíření silnic možné z důvodu majetkových, dále rozmístěním domů podél silnice, nemožnost terénních úprav. Tímto se stává tento koncept po realizaci spíše obtěžující pro obyvatele na celý život místo toho, aby přinášel užitek.

Z výše uvedených důvodů žádáme o kompletní změnu projektu s možnou rozvolněnou zástavbou RD dle návrhu Osadního výboru, která jako jediná možná do této lokality může zapadat a následně opakované projednání územní studie.

Předpokládám, že vše, co dělá Magistrát města, má sloužit pro dobro lidí, šťastný a spokojený život obyvatel města a ne pro nesmyslné projekty, které nemají logiku, nabourávají celý charakter krajiny s následkem každodenního obtěžování života.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Namítatel nesouhlasí s konceptem zástavby a navrženým dopravním

K bodu 1) Samostatný koncept výstavby

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán.

Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu. To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

Logický názor stávajících obyvatel není nikde doložen, není veřejným zájmem, a je v rozporu se zájmy budoucích obyvatel lokality, kteří jsou dnes v situaci, v jaké byli namítatelé před cca 15 lety.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např.

obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

K bodu 2) Dopravní napojení

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města.

Z hlediska místního napojení je hlavní problém dán tím, že výstavba rodinných domů namítatelů byla povolena bez požadavku na odpovídající úpravy místní dopravní kostry, čímž byl vytvořen současný stav. Územní studie navrženou etapizací opakování této situace nepřipouští a umožněním realizace zástavby dle platného územního plánu umožňuje zároveň alespoň částečné vyřešení stávající situace.

Územní studie může řešit pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investorovi vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tedy tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy.

Odpor obyvatel ulice Dobrodružné k jejímu zprůjezdnění je přirozený (principiální obavy z dopravy) avšak neoprávněný, protože umístění svých rodinných domů dosáhli pouze na základě souladu s koncepcí platného ÚP, s jejíž realizací bylo nutno od počátku počítat. To, že postupem času došlo k zablokování napojení Dobrodružné do Radostné ulice je samostatný problém, jehož krajním řešením může být opravdu vyvlastnění jako nástroj běžně používaný téměř v celé západní Evropě. Územní studie jako územně plánovací podklad není dokumentem, na základě kterého je možné práva k pozemkům vyvlastňovat. Účely vyvlastnění definuje § 170 zákona č. 183/2006 Sb.,

kdy práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (územní plán z roku 2002) a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Přičemž je třeba uvést, že vyvlastnění je až posledním institutem v řadě dohodovacích a dalších jednání.

Sjezd z Radostné ulice zpět do Vyhlídkové je v novém územním plánu oproti platnému přemístěn do plynulejší a méně svažité trasy. Trasová bylo prověřeno dopravními experty a splňuje veškeré příslušné normy. Jakékoli zpochybnění nemá tedy žádný odborný základ a je nutné jej odmítnout.

Fyzický stav Vyhlídkové ulice, není předmětem řešení územní studie, ani jej řešit nemůže. Zde je třeba apelovat na samosprávné orgány města, aby zlepšili stav stávající komunikace.

Tuto problematiku tedy nemůže vyřešit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města z pohledu územně-plánovacího.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž je zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studii.

V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Osadní výbor navrhuje umístění rozvolněné venkovské zástavby s minimální velikostí pozemku 3000 m². Tento návrh je nevhodný vzhledem k budoucím stavebníkům, kteří si stejně jako namítatelé dříve zakoupili zcela legitimně pozemky stejné velikosti jako jejich předchůdci s cílem vystavit si zde rodinný dům, také vzhledem k celkové koncepci města a významu města jako centra osídlení (viz také výše). Realizace rozvolněné venkovské zástavby není adekvátní poloze v městském organizmu, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový ÚP.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu (dochází k redukci – výškové, hmotové) než stanovuje platný územní plán a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Namítatel požaduje opětovné veřejné projednání územní studie. Územní studie je pořizována v přenesené působnosti dle § 30 stavebního zákona a zákon nestanovuje veřejné projednání územní studie, tudíž se při projednání územní studie na veřejném projednání jedná o nadstandardní krok pořizovatele. Vzhledem k tomu, že nedochází k zásadním úpravám dokumentace (nedošlo ke změně podmínek) není tudíž třeba opakovat veřejné projednání územní studie.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námítka CJ MML 045962/15 – Martin Šturm

katastrální území: Vratislavice nad Nisou, Vesec u Liberce

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Tímto vznáším námítku proti návrhu územní studie Vyhlídková – Dlouhomostecká.

Jsem vlastníkem parcely 639 a 640. Nový návrh výše uvedené územní studie plánuje výstavbu rodinných domků na parcele č.582 o maximální výšce objektu 11 m a dle vyjádření projektanta by domy měly obsahovat dvě podlaží. Vztahmo k umístění objektu a profilu stávajícího terénu nutně dojde k zaclonění a tím k znehodnocení mého domu. Z těchto důvodů požaduji vyrušení levého domu (z pohledu od mého domu přes ulici Krajovou na plánované domy) případně jeho přesunutí na pozemek č.640 proti navrhovanému pravému domu nad ulicí Krajová.

Chápu potřebu dostavby rodinných domů, ale v celé této lokalitě by měla pokračovat výstavba rodinných domků o maximální výšce 8 m tak aby byla zachována průměrná výška stávající zástavby a tím i krajinný ráz.

Další námítka se týká napojení celého dotčeného území studií Vyhlídková-Dlouhomostecká novou komunikací. Jako trvale bydlící občan v této lokalitě denně využívám ulici Vyhlídkovou. Ta je dle mého názoru již dnes provozuneschopná a neumím si představit její provoz po tak výrazném zvýšení počtu obyvatel.

Výstavba nových domů by měla být podmíněna vybudováním nových komunikací nebo rekonstrukcí stávajících ještě před tím než se vůbec bude řešit nějaká studie.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Namítatel nesouhlasí s návrhem zástavby (umístění a výška) na pozemku parc. č. 582 v k.ú. Vratislavice nad Nisou z důvodu zaclonění stávajícího objektu na pozemku parc. č. 639 v k.ú. Vratislavice nad Nisou. Namítatel požaduje případnou výstavbu rodinných domků o maximální výšce 8m.

Předmětným pozemkům parc. č. 640, 639 a 582 v k.ú. Vratislavice nad Nisou platný územní plán z roku 2002 stanovil funkční využití bydlení čistého. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tří podlaží včetně podkrovní.

Při zpracování podrobnější územní studie je vycházeno ze schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. Územní studie tedy oproti platné územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu s ohledem na stávající stav v území a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí. Oproti platnému územnímu plánu, který nestanovuje maximální výškové metrové omezení, územní studie zde zpřísnila možnou zástavbu na maximální výšku stavby 11m.

I přes výše uvedené projektant opětovně prověřil a posoudil navrhovanou maximální výškovou hladinu a snížil výškovou hladinu objektů na 9 metrů.

K posouzení ochrany krajinného rázu je příslušný dotčený orgán, který výslednou územní studii odsouhlasil. Je také možné, že v dalších stupních projektové přípravy bude požadováno zpřísnění stanovené výšky či jiných regulativ.

Namítatel navrhuje zrušení možného umístění stavby rodinného domu jižněji umístěného na

pozemku parc. č. 582 v k.ú. Vratislavice nad Nisou, případně navrhuje jeho přemístění přes ulici Krajovou na pozemek parc. č. 640 v k.ú. Vratislavice nad Nisou. Namítatel nesouhlasí z důvodu zaclonění stávajícího rodinného domu. Zastínění rodinného domu je předmětem následných řízení a rozhoduje o nich příslušný povolovací orgán, který posuzuje, zda záměr konkrétní stavby porušuje příslušnou normu a mohou být dále po stavebníkovi vyžadována přísnější regulativa.

Pokud by byl navrhovaný objekt umístěn dle návrhu namítatele na pozemek parc. č. 640, došlo by tak ke stejné situaci, se kterou namítatel nesouhlasí pouze s tím rozdílem, že by se jednalo o jiné dotčené osoby. Zároveň je nevhodné umisťovat novou stavbu rodinného domu na pozemek, který jednoznačně slouží jako využívaná zahrada stávajícího rodinného domu, který je situován uprostřed tohoto pozemku a je svou výměrou adekvátní k danému pozemku.

Dále namítatel upozorňuje na nedostatečné napojení celého území novou komunikací a požaduje stanovení podmínky vybudování nové komunikace či rekonstrukci stávající ještě před řešením územní studie.

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města.

Z hlediska místního napojení je hlavní problém dán tím, že výstavba rodinných domů namítatelů byla povolena bez požadavku na odpovídající úpravy místní dopravní kostry, čímž byl vytvořen současný stav. Územní studie navrženou etapizací opakování této situace nepřipouští a umožněním realizace zástavby dle platného územního plánu umožňuje zároveň alespoň částečné vyřešení stávající situace.

Územní studie může řešit pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investorovi vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tedy tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy.

Fyzický stav Vyhlídkové ulice, není předmětem řešení územní studie, ani jej řešit nemůže. Zde je třeba apelovat na samosprávné orgány města, aby zlepšili stav stávající komunikace.

Tuto problematiku tedy nemůže vyřešit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města z pohledu územně-plánovacího a vytváří tak předpoklady pro realizaci potřebných opatření.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž je zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části

řešené územní studií.

V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Z výše uvedených důvodů se námitce částečně vyhovuje.

Námitka CJ MML 045229/15 – Věra Šumová

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Jako obyvatelka lokality dotčené vámi navrhovanou a v pondělí 2.3.2015 v budově Magistrátu Liberec prezentovanou studií bych ráda podala následující připomínky.

Důvody:

1 Koncepce výstavby

Zmíněná lokalita je součástí okraje města a svým charakterem zapadá do rekreační a volnočasové sféry života. V současnosti na ni navazuje individuální výstavba RD na poměrně velkých pozemcích, dále pak zahrádkářské kolonie a louky a lesy. Běžně je zde možné potkat nejen zde chované stádo koz a koně, ale i srny či divoká prasata. Srny mimochodem mají migrační trasy až do ulice Dobrodružná, kde směřují dolů ulicí Vyhlídkovou k pramenům vod.

Dle mého názoru a názoru drtivé většiny obyvatel této lokality není potřeba v těchto místech budovat lokální centrum či výstavbu bytového typu. Daná lokalita by měla být zastavěna (pokud vůbec) velmi rozvolněnou zástavbou s velkými pozemky, aby postupně a přirozeně navazovala na okolní louky a lesy. Jakékoli lokální centrum (ve studii se počítá s domovem důchodců či startovacími malometrážními byty) zde nemá co dělat. Pominu-li estetické hledisko dvou hřmotných bytových bloků, podél kterých budou běhat srny, pak nemohu pominout neexistenci dopravní obslužnosti MHD, kterou město nebude schopno při případné realizaci této výstavby zajistit, což je pro obyvatele takových bytů klíčová záležitost.

V územní studii navrhovaná zástavba rodinnými domy a dvojdomy trpí stále ještě dobíhajícím trendem "namastit co nejvíc domů na malé pozemky". 800 m² je pro rodinný dům opravdu málo a i navržené dvojdomky jsou stavěné na zoufale malých pozemcích. Majitelé to bohužel zjistí až pozdě, až už budou bydlet. Zároveň je zastavěna poměrně velká plocha pozemků, takže mohou být problémy se splavováním zeminy při větších deštích, kdy se voda nebude mít kam vsáknout a doplatí na to majitelé níže položených nemovitostí.

2 Dopravní obslužnost dané lokality

Daná lokalita je velmi špatně dopravně dostupná. Studie uvažuje zejména napojení na Dlouhomosteckou ulice směrem do Vratislavic nad Nisou, ale logické a obyvateli preferované napojení bude směřovat Vyhlídkovou ulicí do Vesce a dále do centra Liberce. Napojen Vyhlídkovou ulicí je již nyní katastrofální a nedostatečné. Zprůjezdnění Dobrodružné ulice je z hlediska majetkoprávních sporů

velmi nepravděpodobné, a i poté je třeba dobudovat další trasy směrem do Zeleného údolí a Vesce, na což město Liberec nebude mít finance. Územní studie odmítá řešit zcela reálnou situaci, kdy se veškerý provoz generovaný novou výstavbou bude kumulovat v úzkém hrdle Vyhlídkové ulice, návrh osadit zúženou část ulice dopravními značkami "Průjezd zakázán" považuji za těžký alibismus a výsměch ze strany tvůrců tohoto návrhu. Problém je třeba řešit, ideálně ještě teď než nastane, a ne ho smést ze stolu nic neřešícími značkami.

Z výše uvedených důvodů 1 a 2 vyplývá, že je třeba celou studii uvést v souvislost s celkovou realitou v daném území a ne jen odkazovat na to, že UP všechny problémy řeší. Reálná výstavba v dané lokalitě může být povolena teprve poté, co bude skutečně dořešena dopravní obslužnost – ať už zprůjezdnění ulice Dobrodružné nebo jiné řešení, kterým se komunikace směrem do Vesce stanou dostatečně kapacitními a sjízdnými i pro MHD. Žádám proto o kompletní změnu projektu na max. rozvolněnou zástavbu RD na větších pozemcích, která jako jediná možná do této lokality patří, případně platný závazek ze strany města, kterým se dá do podmíněné časové souvislosti výstavba obytných objektů a dořešení dopravní obslužnosti do Vesce. Zároveň žádám o opakované projednání územní studie po zapracování všech připomínek a námitek.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s koncepcí výstavby a dopravní obslužností dané lokality.

K bodu 1) Koncepce výstavby

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu. To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

K argumentu migrace zvěře, je třeba uvést, že pro cílený pohyb zvěře jsou navrženy biokoridory, které zajišťují bezpečný pohyb zvěře do jednotlivých biocenter v návaznosti na volnou krajinu. Je nevhodné a zároveň nebezpečné směřovat zvěř mimo tyto koridory a zavádět je do města. Ochranu tohoto zájmu zajišťuje dotčený orgán, který k návrhu územní studie, ale také k územnímu plánu vydal v této věci kladné stanovisko.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Návrh umístění rozvolněné venkovské zástavby je nevhodný vzhledem k budoucím stavebníkům, kteří si stejně jako namítatelé dříve zakoupili zcela legitimně pozemky stejné velikosti jako jejich předchůdci s cílem vystavit si zde rodinný dům, také vzhledem k celkové koncepci města a významu města jako centra osídlení. Realizace rozvolněné venkovské zástavby není adekvátní poloze v městském organizmu, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový ÚP.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která

navrhuje méně koncentrovanou zástavbu (dochází k redukci – výškové, hmotové) než stanovuje platný územní plán a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

V plochách smíšených centrálních je možné umístit vedle domovů důchodců, domů s pečovatelskou službou mimo jiného také domy smíšené funkce, kde podlahovou plochu podlaží, které navazuje bezprostředně na veřejné prostranství, zaujímá občanské vybavení a minimálně 25% celkové podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení. Projektant zároveň navrhl možné zastavění terasovými domy, které působí v členitém území vhodněji než stavby, které umožňuje platný územní plán.

Dopravní obslužnost MHD je v územní studii řešena, nelze však územní studií zajistit provozování MHD. Nicméně šířky profilů komunikací a celkový návrh územní studie počítá se zajištěním MHD.

Dále namítatel uvádí, že by mohlo dojít ke splavování zeminy a nemožnosti vsaku dešťových vod. K tomu je nutno uvést, že výstavbou objektů a zpevněných ploch dochází ke změně odtokových poměrů. Realizace konkrétních staveb však podléhá zákonným požadavkům a povolení příslušných orgánů, které dozorují nad dodržováním zákonných požadavků. Je třeba dodržet mimo jiné podmínky stavebního zákona (§ 21 písm. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) a likvidaci dešťových vod zajistit přednostně na svém pozemku. K návrhu územní studie se vyjádřil dotčený orgán odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec, který také tyto zájmy chrání. V následných řízeních se ke konkrétním objektům bude opět vyjadřovat příslušný povolovací orgán, který posoudí konkrétní záměr a stanoví případné další podmínky výstavby tak, aby byla zajištěna ochrana odtokových poměrů v území.

K bodu 2) Dopravní napojení

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města.

Z hlediska místního napojení je hlavní problém dán tím, že výstavba rodinných domů namítatelů byla povolena bez požadavku na odpovídající úpravy místní dopravní kostry, čímž byl vytvořen současný stav. Územní studie navrženou etapizací opakování této situace nepřipouští a umožněním realizace zástavby dle platného územního plánu umožňuje zároveň alespoň částečné vyřešení stávající situace.

Územní studie může řešit pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investoru vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhliďková-Dobrodružná-Vesec. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tedy tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy.

Odpor obyvatel ulice Dobrodružné k jejímu zprůjezdnění je přirozený (principiální obavy z dopravy) avšak neoprávněný, protože umístění svých rodinných domů dosáhli pouze na základě souladu s koncepcí platného ÚP, s jejíž realizací bylo nutno od počátku počítat. To, že postupem času došlo k zablokování napojení Dobrodružné do Radostné ulice je samostatný problém, jehož krajním řešením může být opravdu vyvlastnění jako nástroj běžně používaný téměř v celé západní Evropě. Územní studie jako územně plánovací podklad není dokumentem, na základě kterého je

možné práva k pozemkům vyvlastňovat. Účely vyvlastnění definuje § 170 zákona č. 183/2006 Sb., kdy práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (územní plán z roku 2002) a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Přičemž je třeba uvést, že vyvlastnění je až posledním institutem v řadě dohodovacích a dalších jednání.

Sjezd z Radostné ulice zpět do Vyhlídkové je v novém územním plánu oproti platnému přemístěn do plynulejší a méně svažité trasy. Trasová bylo prověřeno dopravními experty a splňuje veškeré příslušné normy.

Fyzický stav Vyhlídkové ulice, není předmětem řešení územní studie, ani jej řešit nemůže. Zde je třeba apelovat na samosprávné orgány města, aby zajistili zlepšení stavu stávající komunikace.

Tuto problematiku tedy nemůže vyřešit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města z pohledu územně-plánovacího.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž je zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studii.

V dalších fázích povolování reálných konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Namítatel požaduje opětovné veřejné projednání územní studie. Územní studie je pořizována v přenesené působnosti dle § 30 stavebního zákona a zákon nestanovuje veřejné projednání územní studie, tudíž se při projednání územní studie na veřejném projednání jedná o nadstandardní krok pořizovatele. Vzhledem k tomu, že nedochází k zásadním úpravám dokumentace (nedošlo ke změně podmínek) není tudíž třeba opakovat veřejné projednání územní studie.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námitka CJ MML 045224/15 – Ing. Miroslav Taraba, Alena Tarabová, Ing. Jan Taraba, MVDr. Radka Tarabová

lokality: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasíme s výstavbou v té podobě, jak byla prezentována na projednání územní studie Vesec u Liberce - Vyhlídková – Dlouhomostecká, které proběhlo dne 2. března 2015 v budově MML.

Důvody:

- Samotný koncept výstavby.

Jedná se o okrajovou část města, s dnešní rekreační a odpočinkovou funkcí, kde na ni dále navazuje pouze individuální výstavba RD, většinou na velkých pozemcích, zahrádkářské kolonie a volné louky a lesy v okolí. Dle našeho názoru i názoru většiny obyvatel této lokality zde nikdy žádné lokální centrum nebylo, není a do budoucna ani nebude potřeba. Doporučujeme zastavět území velmi rozvolněnou výstavbou RD na větších pozemcích a pokud by to bylo dle Stavebního zákona možné, i oplocení řešit jako částečné, aby byl možný eventuální prostup volnou krajinou. Na jednání zaznělo, že v této lokalitě je „lokální centrum“ navrženo už v současném územním plánu z roku 2002. Plán z roku 2002 je ale zbytkem megalomanského projektu „Zahradní město“, který byl záměrně předimenzován co se týče počtu obyvatel, poté několikrát upravován, až z něj vznikl naprostý paskvil. Navrhované „lokální centrum“ je jen drobným zbytkem tohoto nepovedeného a naštěstí nerealizovaného projektu.

- Dopravní napojení.

Dotčené území je velmi špatně dopravně dostupné. Možné napojení je z Dlouhomostecké ulice z Vratislavic nad Nisou, ale logické a více používané napojení je od Liberce Vyhlídkovou ulicí, které je již nyní, z důvodů dlouho neudržovaného stavu, nedostatečné. Dle prezentace, kterou jsme měli možnost shlédnout na jednání, se ani v brzké době nepočítá s řešením spodní části Vyhlídkové ulice a prezentované další možné napojení na Dobrodružnou ulici nebude z důvodů majetkových poměrů možné, nehledě na to - ulice Radostná, do které by napojení ústilo, má ve své spodní části obrovské převýšení a v zimě je téměř nesjízdná. Navržených 84 bytových jednotek v bytových domech je velké množství, které vygeneruje další dopravu a potřebu dobudování širšího dopravního řešení než je předmětem územní studie.

Z výše uvedených důvodů žádáme o kompletní změnu projektu a maximálně rozvolněnou zástavbu RD, která jako jediná možná do této lokality patří a opakované projednání územní studie.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s konceptem výstavby a navrženým dopravním řešením.

K bodu 1) Samostatný koncept výstavby

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu. To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu,

kteře by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

Logický názor stávajících obyvatel není nikde doložen, není veřejným zájmem, a je v rozporu se zájmy budoucích obyvatel lokality, kteří jsou dnes v situaci, v jaké byli namítené před cca 15 lety.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření

lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

K bodu 2) Dopravní napojení

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města.

Z hlediska místního napojení je hlavní problém dán tím, že výstavba rodinných domů namítená byla povolena bez požadavku na odpovídající úpravy místní dopravní kostry, čímž byl vytvořen současný stav. Územní studie navrženou etapizací opakování této situace nepřipouští a umožněním realizace zástavby dle platného územního plánu umožňuje zároveň alespoň částečné vyřešení stávající situace.

Územní studie může řešit pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investorovi vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhlídková-Dobrodružná-Vesec. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tedy tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy.

Odpor obyvatel ulice Dobrodružné k jejímu zprůjezdnění je přirozený (princiální obavy z dopravy) avšak neoprávněný, protože umístění svých rodinných domů dosáhli pouze na základě souladu s koncepcí platného ÚP, s jejíž realizací bylo nutno od počátku počítat. To, že postupem času došlo k zablokování napojení Dobrodružné do Radostné ulice je samostatný problém, jehož krajním řešením může být opravdu vyvlastnění jako nástroj běžně používaný téměř v celé západní Evropě. Územní studie jako územně plánovací podklad není dokumentem, na základě kterého je možné práva k pozemkům vyvlastňovat. Účely vyvlastnění definuje § 170 zákona č. 183/2006 Sb., kdy práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (územní plán z roku 2002) a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Přičemž je třeba uvést, že vyvlastnění je až posledním institutem v řadě dohodovacích a dalších jednání.

Sjezd z Radostné ulice zpět do Vyhlídkové je v novém územním plánu oproti platnému přemístěn

do plynulejší a méně svažitě trasy. Trasová bylo prověřeno dopravními experty a splňuje veškeré příslušné normy. Jakékoli zpochybnění nemá tedy žádný odborný základ a je nutné jej odmítnout.

Fyzický stav Vyhlídkové ulice, není předmětem řešení územní studie, ani jej řešit nemůže. Zde je třeba apelovat na samosprávné orgány města, aby zlepšili stav stávající komunikace.

Tuto problematiku tedy nemůže vyřešit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města z pohledu územně-plánovacího.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž je zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studii.

V dalších fázích povolování konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Osadní výbor navrhuje umístění rozvolněné venkovské zástavby s minimální velikostí pozemku 3000 m². Tento návrh je nevhodný vzhledem k budoucím stavebníkům, kteří si stejně jako namítatelé dříve zakoupili zcela legitimně pozemky stejné velikosti jako jejich předchůdci s cílem vystavit si zde rodinný dům, také vzhledem k celkové koncepci města a významu města jako centra osídlení (viz také výše). Realizace rozvolněné venkovské zástavby není adekvátní poloze v městském organizmu, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový ÚP.

V územní studii bylo zachováno navržené a prověřené řešení, které je v souladu s celkovou koncepcí města, v souladu s požadavky dotčených orgánů a nadřazených dokumentů, nelze však vždy vyhovět všem a navržené řešení bylo odsouhlaseno jako konsensus jednotlivých dotčených stran, kdy na zájmy stávajících obyvatel bylo hleděno již při zpracování návrhu územní studie, která navrhuje méně koncentrovanou zástavbu (dochází k redukci – výškové, hmotové) než stanovuje platný územní plán a podmiňuje další zástavbu v řešené lokalitě vybudováním dostatečné dopravní a technické infrastruktury.

Namítatel požaduje opětovné veřejné projednání územní studie. Územní studie je pořizována v přenesené působnosti dle § 30 stavebního zákona a zákon nestanovuje veřejné projednání územní studie, tudíž se při projednání územní studie na veřejném projednání jedná o nadstandardní krok pořizovatele. Vzhledem k tomu, že nedochází k zásadním úpravám dokumentace (nedošlo ke změně podmínek) není tudíž třeba opakovat veřejné projednání územní studie.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námitka CJ MML 047068/15 – Petr Váňa

pozemek parc. č.: 1178/1 v k.ú. Vesec u Liberce

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Jako vlastník pozemku č.1178/1 zasílám námitku na územní studii (Vyhlídková-Dlouhomostecká) projednávanou dne 02.03 v budově Radnice. Nesouhlasím s návrhem využití celé plochy jako zeleně. V souladu s ochranou nalezených, chráněných živočichů a konzultací na Krajském úřadu Libereckého kraje (oddělení ochrany přírody) navrhuji spodní část zanechat jako zeleň a vrchní část určit jako plochu možnou pro výstavbu rodinných domů.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel nesouhlasí s vymezením nezastavitelné plochy na pozemku parc. č. 1178/1 v katastrálním území Vesec u Liberce a požaduje vymežit zastavitelnou plochu alespoň na vrchní části předmětného pozemku.

Územní studie, zpracovaná s ohledem na nově pořizovaný územní plán, vydaná stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu odboru životního prostředí a zemědělství a uplatněné námitky v procesu pořízení nového územního plánu vymezuje na předmětném pozemku nezastavitelnou plochu. Dle odst. 4 § 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je dotčený orgán vázán předchozím stanoviskem: *„Dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.“*

Zástavbou pozemku parc. č. 1178/1 v katastrálním území Vesec u Liberce by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny a tím také negativnímu zásahu do krajinného rázu chráněného dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů. Dále by došlo k narušení prostupnosti krajiny. Z těchto důvodů je pozemek zařazen do nezastavitelných ploch.

Pořizovateli nebylo předloženo nové stanovisko dotčeného orgánu, které by zohledňovalo nové skutečnosti, tudíž vychází z něj známého stanoviska uplatněného ke společnému jednání o návrhu nového územního plánu Liberec, kde dotčený orgán požadoval vypuštění zastavitelných ploch a k čemuž nebyla ve veřejném projednání konceptu i návrhu nového územního plánu Liberec uplatněna námitka vlastníka.

Namítatel nedoložil nové skutečnosti, na základě kterých by bylo možné změnit návrh územní studie.

Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Námítka CJ MML 046449/15 – Jiří Vašák

pozemek parc. č.: Vesec u Liberce, Vratislavice nad Nisou

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Řešené území a jeho blízké okolí má dlouhodobě problémy s nedostatečnou úrovní obslužných dopravních komunikací. Jedinou kapacitní dopravní komunikací, která do této oblasti vede, je silnice III/2873 – ulice Dlouhomostecká. V územní studii na str. 13 uvádíte: „Směrování jízdy vozidel podle tabulky 1 bylo navrženo odbornými odhadem tak, že cca 50% vozidel směřuje k centru Vratislavic n/N po Dlouhomostecké, cca 30% vozidel směřuje k centru Liberce resp. Vesce po Vyhlídkové, cca 10% vozidel směřuje k centru Vratislavic n/N po Tulipánové a zbylých cca 10% vozidel směřuje k Dlouhým Mostům po Dlouhomostecké.“ Toto je ovšem pouze odborný odhad, který se dle mého názoru nezakládá na skutečné potřebě obyvatel. Domnívám se, že procento vozidel, které směřuje k Vesce je a bude daleko vyšší. A dojde ke zvýšení intenzity dopravy v úzkých ulicích směrem k Vesce. Je sice počítáno s celkovou rekonstrukcí Vyhlídkové a její rozšíření na 10 metrů. V některých úsecích této ulici ale takové rozšíření není možné vzhledem ke stávající okolní zástavbě. Další problém vidím i v napojení ulice Vyhlídková na ulici Českou, které je velmi nepřehledné a se zvýšenou intenzitou dopravy zde vzroste i nebezpečnost této křižovatky. V územní studii dále uvádíte, že výhledově poklesne doprava v Dlouhomostecké ulici, neboť dojde k propojení Dobrodružné ulice s Českou. Toto je však pouze hypotetické, neboť stávající vlastníci pozemků, které by byly pro propojení potřebné, s odprodejem pozemků nesouhlasí. V tomto smyslu se vyjádřil i na veřejném projednávání územní studie.

Na veřejném projednávání této územní studie zazněla také informace, že odbor dopravy bude souhlasit s výstavbou v daném rozsahu v dané lokalitě, a to i přesto, že do těchto míst vede pouze jedna kapacitní dopravní komunikace (III/2873 – ul. Dlouhomostecká). Každý má však právo na možnost dostupnosti svého pozemku 2 kapacitními dopravními komunikacemi. V případě, že by došlo k uzavření jedné komunikace z jakéhokoliv důvodu, mají tak možnost přístupu ke svému pozemku využitím druhé. V této studii však toto není řešeno a v případě náhlé potřeby zásahu integrovaného záchranného systému (např. hasiči či lékařská záchranná služba) by byla situace velmi komplikovaná a mohlo by dojít i k ohrožení lidských životů.

Ohledně dopravy v této studii by měl být brán v úvahu také fakt, že se v blízkém okolí plánuje i další výstavba, viz. územní studie Vesec u Liberce – Dlouhá – Šumná. Tím dojde ještě k vyššímu nárůstu intenzity dopravy v řešené oblasti. A dále také územní studie Vesec

u Liberce – K Sportovnímu Areálu. Pokud by byla realizována výstavba ve všech těchto oblastech, dojde k výraznému nárůstu intenzity dopravy na ulici Česká, což by mělo být rovněž bráno v úvahu při projednávání těchto územních studií.

Řešená lokalita je velmi blízko Evropsky významné lokality CZ0513254 Luční potok. Mělo by být tedy zabráněno jakýmkoliv negativním vlivům, kterými by mohla plánovaná výstavba ovlivňovat tuto cennou lokalitu. Dle informací z veřejného projednávání dne 2.3.2015 byl průzkumem prokázán výskyt chráněných druhů živočichů na pozemku p.č. 1178/1, k. ú. Vesec u Liberce. Dá se tedy předpokládat, že se tyto chráněné druhy budou vyskytovat i na okolních pozemcích. Proto by měl příslušný dotčený orgán zadat vypracování Biologického hodnocení (potažmo i naturového hodnocení §45i ZOPK).

Další má připomínka se týká navrhované zástavby. Na straně 10 uvádíte: „Výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.“ Stávající okolní zástavba se skládá z rodinných domů, které mají 1NP + obytné podkrovní. Navrhovaná zástavba by jí tedy výrazně převyšovala. Navíc na straně 7 uvádíte: „V jižní části lokality je Vyhliďková ulice navržena k obestavení jednostranně oproti předpokladům platného ÚPML rodinnými domy (dvojdomy), což opět odpovídá požadavkům MO Vratislavice n/N na co nejmenší zastínění stávající zástavby východních svahů nad centrem.“ Domnívám se, že navrhovaná výstavba neodpovídá požadavkům MO Vratislavice n/N, neboť zamýšlená výška domů je 11 metrů a jedná se o dvojdomy, které jsou výrazně objemnější než okolní stávající zástavba. Hrozí tak výrazné zastínění pozemků stávajících obyvatel. Navrhované domy smíšené funkce v oblasti 2C a 3C jsou rovněž výškově a hmotově dominantní a budou bránit významnému výhledu na Ještědský hřeben z domů, které se nacházejí na nimi.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Samostatný koncept výstavby

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu. To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je

součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

Logický názor stávajících obyvatel není nikde doložen, není veřejným zájmem, a je v rozporu se zájmy budoucích obyvatel lokality, kteří jsou dnes v situaci, v jaké byli namítatelé před cca 15 lety.

Vytvoření lokálního centra je vymezeno již v platném územním plánu (plochy smíšené městské), které mají v daném území zajistit nutnou občanskou vybavenost (mimo jiného služby jako např. obchod). Předmětné území se dostatečnou kapacitou občanského vybavení nevyznačuje a územní studie (jako zpřesnění územního plánu) zde vytváří předpoklady pro zajištění potřebné občanské vybavenosti v souladu s platným územním plánem i nově pořizovaným územním plánem.

Není žádoucí vytvářet neustále další zástavbu rodinných domů bez zajištění alespoň minimální nabídky občanské vybavenosti, kdy za touto nutí uživatele území dojíždět do vzdálených lokalit ve městě, čímž opět dochází k zatěžování místních komunikací. Vytváření lokálních center je zcela v souladu s celkovou koncepcí územního plánu a požadavky územního plánování. Vytvoření lokálního centra spolu s veřejným náměstím je městotvorným prvkem, který umožní lidem setkávat se a nebude mít za následek separaci a segregaci obyvatel. Statutární město Liberec je stotisícovým městem, které musí pro své obyvatele zajistit také určitou možnost občanské vybavenosti a veřejných prostranství pro jejich setkávání a uspokojování potřeb komunikace.

Podružné lokální centrum je v daném místě umístěno logicky s ohledem na vzdálenost a výškový vztah k hlavním lokálním centrům Vesce a Vratislavic nad Nisou, což potvrzuje platný i rozpracovaný nový územní plán.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Dopravní napojení

Z hlediska širších vztahů platný i rozpracovaný nový územní plán řeší současnou špatnou dopravní dostupnost komplexně s ohledem na celkovou hlavní dopravní kostru města.

Z hlediska místního napojení je hlavní problém dán tím, že výstavba rodinných domů namítatelů byla povolena bez požadavku na odpovídající úpravy místní dopravní kostry, čímž byl vytvořen současný stav. Územní studie navrženou etapizací opakování této situace nepřipouští a umožněním realizace zástavby dle platného územního plánu umožňuje zároveň alespoň částečné vyřešení stávající situace.

Územní studie může řešit pouze vymezené území a není adekvátní ani možné požadovat v územní studii po jakémkoli soukromém investorovi vybudování celkového napojení Vesce kapacitní komunikací mimo řešené území předmětné studie. Tento problém je řešen již v platném územním plánu a to vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby D19, která vede v trase Vyhlídková-

Dobrodružná-Vesec. Potřeba této komunikace vyplývá z celkové koncepce územního plánu a má celoměstský význam.

V platném územním plánu i nově pořizovaném územním plánu je tedy tato problematika vyřešena vymezením veřejně prospěšné dopravní stavby. Požadavky je dále nutné řešit v dalších návazných krocích, kdy územně plánovací dokumentace vytváří předpoklady pro konkrétní realizaci výstavby kapacitní komunikace a záleží dále na zajištění finančních prostředků a právních kroků v rámci územního řízení. Je tedy na orgánech statutárního města Liberec zajistit tyto potřebné finanční a právní kroky k realizaci navrženého řešení. Zprůjezdnění je potřebné pro řešení dopravní situace v širší lokalitě a měla by být jedním z priorit samosprávy.

Odpor obyvatel ulice Dobrodružné k jejímu zprůjezdnění je přirozený (principiální obavy z dopravy) avšak neoprávněný, protože umístění svých rodinných domů dosáhli pouze na základě souladu s koncepcí platného ÚP, s jejíž realizací bylo nutno od počátku počítat. To, že postupem času došlo k zablokování napojení Dobrodružné do Radostné ulice je samostatný problém, jehož krajním řešením může být opravdu vyvlastnění jako nástroj běžně používaný téměř v celé západní Evropě. Územní studie jako územně plánovací podklad není dokumentem, na základě kterého je možné práva k pozemkům vyvlastňovat. Účely vyvlastnění definuje § 170 zákona č. 183/2006 Sb., kdy práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci (územní plán z roku 2002) a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Přičemž je třeba uvést, že vyvlastnění je až posledním institutem v řadě dohodovacích a dalších jednání.

Sjezd z Radostné ulice zpět do Vyhlídkové je v novém územním plánu oproti platnému přemístěn do plynulejší a méně svažité trasy. Trasová bylo prověřeno dopravními experty a splňuje veškeré příslušné normy.

Fyzický stav Vyhlídkové ulice, není předmětem řešení územní studie, ani jej řešit nemůže. Zde je třeba apelovat na samosprávné orgány města, aby zajistili zlepšení stavu stávající komunikace.

Tuto problematiku tedy nemůže vyřešit územní studie, která pouze zpřesňuje územní plán a řeší pouze omezené území v rámci města z pohledu územně-plánovacího.

Naproti tomu územní studie může řešit požadavky na zajištění veřejné infrastruktury v rámci řešeného území vymezeného v územní studii.

Územní studie v rámci řešeného území navrhuje dopravní napojení lokality jižním směrem a to na ulici Dlouhomosteckou. Navrhuje vybudování kapacitní dopravní a technické infrastruktury, kterým je podmíněna další výstavba v řešeném území, čímž je zajištěno vybudování kapacitního napojení na ulici Dlouhomosteckou ještě před samotnou výstavbou jednotlivých objektů. Územní studie prověřila a svým návrhem zajišťuje kapacitní napojení včetně stanovení dostatečného šířkového profilu komunikace zahrnující chodník, alej, pruh pro nemotorovou dopravu a počítá také se zavedením linek MHD. Návrhem územní studie je tak zajištěna vyšší bezpečnost provozu oproti stávajícímu stavu a to v relativně blízké době vzhledem k zájmu investora zahájit výstavbu v části řešené územní studii.

V dalších fázích povolování reálných konkrétních staveb a konkrétního napojení sjezdu (územní řízení) bude rozhodovat příslušný povolovací orgán (Magistrát města Liberec odbor dopravy) o možnosti konkrétního napojení jednotlivých objektů.

Nesouhlas s výškovou regulací

Územní plán z roku 2002 stanovil pozemkům řešeným v územní studii funkční využití plochy bydlení městského, smíšeného městského, bydlení čistého a zeleně rekreační. Řešené území je nutno vnímat v kontextu navazujících ploch s ohledem na širší souvislosti a platný územní plán. Předmětná lokalita navazuje na vymezené plochy bydlení čistého, tedy v souladu s celkovou koncepcí města, kdy jsou vnitřní části hustěji zastavovány (plochy bydlení městského) a směrem k okrajům města jsou navrženy plochy pro bydlení čistého, které dále navazují na volnou krajinu. To, že do dnešní doby není území řešené ve studii využito (také z důvodu nezpracování územní studie), nezakládá předpoklad pro vznik bydlení venkovského typu či nárok na zachování stávajícího stavu a to také s ohledem na právní jistoty vlastníků těchto pozemků.

Za dobu platnosti územního plánu z roku 2002 nebylo schváleno pořízení změny územního plánu, které by tento stanovený koncept měnil. Z tohoto důvodu je dále vycházeno při zpracování navazující podrobnější územní studie ze stanovených a schválených dokumentací. Studie rozpracovává v rámci mantinelů stanovených platným územním plánem schválený rozvoj daného území, zpřesňuje jej a reguluje. S ohledem na uplatněné nesouhlasy došlo k výrazné redukci a to návrhem z větší části rodinných domů v dané lokalitě. Plochy bydlení městského, které se nacházejí na většině řešeného území, jsou charakterizovány v územním plánu jako území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru, určujícím typem zástavby v těchto plochách jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy a panelové domy. Projektant ale již v návrhu územní studie ustoupil od kompaktní zástavby bytovými domy a navrhl na větší části řešeného území zástavbu rodinnými domy a dvojdomy. Studie tedy oproti schválené územně plánovací dokumentaci redukuje navrhovanou zástavbu a snaží se najít kompromis mezi požadavky stávajících obyvatel, vlastníků nemovitostí a rozvojových potřeb města.

Je třeba si uvědomit, že platný územní plán na ostatních pozemcích v řešeném území vymezil z větší části plochy bydlení městského, nikoliv bydlení venkovské, které je požadováno. Město musí zajistit dostatečný rozvoj v již zastavěném území města tak, aby nebylo neustále zasahováno do volné krajiny novými návrhovými plochami, je třeba tedy již vymezené zastavitelné plochy využít co nejefektivněji a to také vzhledem k minimalizaci nároků na přivedení veřejné infrastruktury. Politika územního rozvoje ve své prioritě (28) stanovuje: „Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Je třeba využívat již využívané území vzhledem nižším nárokům na přivedení veřejné infrastruktury.“ ZÚR LK mimo jiné ukládají v územním plánování upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch na úroveň nezbytných potřeb.

Řešené území je obklopeno zastavitelnými plochami, které protíná zelený pás. Řešená lokalita je součástí stotisícového města, kde ačkoli do stávající doby nejsou využity všechny zastavitelné plochy, je třeba zajistit rozvoj města. Tento potřebný rozvoj nelze neustále směřovat do volné krajiny a zabírat další volné zelené louky (viz již výše) a to také vzhledem k omezeným možnostem sevřeného města Liberce pohořími a zároveň snahou vyhovět vlastníkům prozatím nezastavěných pozemků ve snaze vybudovat pro své potřeby rodinný dům, stejně jako si dříve hájili zájmy vlastníci v současné době již zastavěných pozemků.

Stávající obyvatelé by se po uspokojení vlastních potřeb v zástavbě městského typu rádi ocitli na okraji zastavěného území s přímým kontaktem s volnou krajinou, koncepce územně plánovací dokumentace platná již v době jejich stěhování tento okraj nastavila jinak a územní studie ji z hlediska legitimních očekávání a po úpravách na základě stanovisek dotčených orgánů respektuje. Přitom rekreační funkce propojených širokých pásů sídelní zeleně podél Lučního potoka a bezpečnostního pásma VTL plynovodu v těsné vazbě na stávající i navržené obytné plochy je zachována.

V § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů je definován jeden z cílů územního plánování - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

K výšce zástavby je nutno uvést, že stávající územní plán nijak neomezuje výšku staveb. Územní studie navrhla omezení výšky na 11m. Vzhledem k nesouhlasům stávajících obyvatel projektant opětovně prověřil a upravil maximální přípustné výšky v plochách na 9m.

Připomínky z hlediska výskytu přírodních biotopů v těsném sousedství lokality územní studie a průstupnosti či využitelnosti území pro rekreaci či přírodní procesy a cykly.

Návrh územní studie zapracoval požadavky dotčeného orgánu odboru životního prostředí Magistrátu města Liberec na ochranu drobných pramenišť z vyjádření k návrhu územní studie. Ochrana zeleně je zajištěna s ohledem na požadavky dotčených orgánů a v souladu se zadáním územní studie včetně zajištění požadovaného procenta zeleně. Průstupnost územím je zabezpečena návrhem ploch sídelní zeleně, kterou nelze principiálně oplotit a také plochami veřejných prostranství 16.P, 18.P, 20.P, 23.P.

Z výše uvedených důvodů se námitce částečně vyhovuje.