

Námítka CJ MML 215813/14, Renata Berková

lokality: Hančova, Vrbatova

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

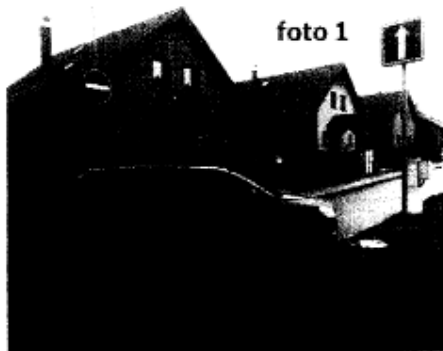
Text námítky včetně odůvodnění:

My, níže podepsaní majitelé pozemků a nemovitostí již realizovaných v lokalitě řešené výše zmíněným návrhem územní studie, podáváme k jejímu návrhu následující námítky:

1/ vyřešení dopravní obslužnosti plánovaných bytových domů 6.122.B.12.30.40 (prostor mezi areálem META a ulicí Hančova

aktuální stav:

- momentálně je tato lokalita dopravně přístupná ulicemi K Sportovnímu areálu – Vrbatova (jednosměrná ve směru od ul. K Sportovnímu areálu) – Nad Sokolovnou – Hančova (jednosměrná ve směru k ul. K Sportovnímu areálu)
- ulice Vrbatova, Nad Sokolovnou i Hančova jsou široké pouze 3m a pokud zde potřebuje zastavit auto (například pošta, apod.), zablokuje buď chodník, nebo silnici
- odbočení z ulice Nad Sokolovnou do ulice Hančova je vzhledem k pravoúhlé zatáčce bez nájezdu a úzkým silnicím již nyní poměrně obtížné. V podstatě každé větší nebo delší auto než osobní musí najet na chodník nebo do ulice Hančova couvat od ul. K Sportovnímu areálu (popeláři, pluh, sanitka, hasiči ale i dodávky pošty, kurýrních společností nebo řemeslníků) – viz foto 1.
- při zajíždění na pozemky domů v ulici Hančova přesahují automobily na protější pozemek – viz foto 2.
- ulice Hančova a Vrbatova byly v souladu se stavebním povolením (viz. Příloha č. 1) vybudovány pouze pro obsluhu stávajících rodinných domů + plánovaných RD v prolukách ve Vrbatově ulici



návrh řešení:

- navrhujeme, aby komunikace Hančova byla rozšířena pro obousměrný provoz s chodníky po obou stranách (s ohledem na bezpečnost chodců)
- stávající zelený pruh by mohl zůstat zachován mezi pruhy obousměrné komunikace (alespoň jako ostrůvky zeleně s možností přejezdu mezi oběma směry komunikace)
- zelený pruh uprostřed by zároveň mohl vyřešit prostor pro úklid sněhu v zimě

2/ nedostatečný odstup plánovaných bytových domů 6.122.B.12.30.40 (prostor mezi areálem META a ulicí Hančova) od hranice komunikace

aktuální stav:

- v návrhu územní studie je plánovaný odstup domů od hrany komunikace 5m + 1,5m chodník
- tento prostor by měla vyplnit parkovací místa, kde bude chodník přerušen nájezdy k venkovním i vnitřním parkovacím místům

návrh řešení

- navrhujeme, aby byl tento odstup min. 7m + 1,5m chodník s ohledem na bezpečnost pohybujících se osob (protější rodinné domy mají odstup od komunikace 6m + 1,5m)

3/ výměna plánovaných bytových domů za rodinné domy

aktuální stav:

- v současnosti stojí v lokalitě 1262.B.10.20.60 a 1215a.B.10.20.60 pouze rodinné domy
- také do proluk mezi těmito rodinnými domy jsou plánovány pouze rodinné domy

návrh řešení

- navrhujeme, aby byly bytové domy vyměněny za rodinné domy a zachovala se tak zastavěná výška lokality

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Bod 1)

Namítatel upozorňuje na špatné šířkové poměry ulice Hančova a ulic přiléhajících (Vrbatova, Nad Sokolovnou), kdy ulice Hančova a Vrbatova byly povoleny pouze pro obsluhu přiléhajících rodinných domů. Ulice jsou šířkově nedostatečné i pro stávající provoz. Namítatel navrhuje ulici Hančova rozšířit a realizovat chodníky a zelený pás pro odhrnování sněhu.

V územní studii je navržena obslužná spojka k místním komunikacím Nad Sokolovnou a Kašparova ulice Vrbatova, které navazují na páteřní ulici Ke Sportovnímu areálu v severně umístěné stabilizované zástavbě ve stávajících parametrech: minimální prostor místní komunikace 6,5 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/h s jednosměrným provozem a režimem obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů.

Severně umístěná navrhovaná zástavba bytových domů je napojena na ulici Hančovu napojenou na ulici Ke Sportovnímu areálu, která je ve studii upravena oproti současnému stavu a navržena v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní

dopravní prostor 5,0 m, návrhová rychlost 20 km/h s obousměrným provozem a režimem obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů.

V územní studii je tedy navrženo rozšíření šířky komunikace v ulici Hančova ze 3 m na 5 m a dále je zde navržen pruh na parkování a pruh zeleně, do kterého by měla být přesunuta stávající vysázená alej. V uličním prostoru širokém 10 m tedy vznikne dostatečný prostor pro projíždění OA a dalších vozů (popeláři, záchranná služba, vozidla hasičského záchranného sboru...) a také jsou zde vymezena parkovací místa a pás zeleně, který může sloužit pro úklid sněhu v zimních měsících.

Ulice je navržena jako obytná, kde dominantní obytná funkce převládá nad výrazně zklidněnou funkcí dopravní, proto zde není navrhován chodník i při druhém okraji vozovky.

Pás zeleně s alejí byl navržen směrem k nově navrhovaným obytným domům, což bude mít za následek přesun stávající aleje. Ponechat zelený pruh uprostřed ulice Hančova je nekonceptní, jelikož by vznikly dva úzké pruhy vozovky oddělené zeleným pásem a nebyl by odstraněn problém nezprůjezdnění ulici při zastavení či zaparkování automobilu.

V bodě 1 je námitce vyhověno a ulice Hančova byla v územní studii navržena k úpravě a rozšíření.

Bod 2)

Namítatel požaduje zvětšit regulační čáru navrhovaných bytových domů z 5 m na 7 m plus 1,5 m šířky chodníku.

Námitce bylo vyhověno. Regulační čára byla ve studii upravena na 6 m od uličního prostoru a dále je zde navržen 1,5 m široký zelený pás a 2 m široký prostor pro parkování. Regulační čára bytových domů je tedy 9,5 m od hrany komunikace, což je více, než požadoval namítatel.

V bodě 2 je námitce vyhověno a vzdálenost regulační čáry byla zvětšena.

Bod 3)

V bodě 3 namítatel nesouhlasí s navrženými bytovými domy v ploše 6.122. B. 15.30.40 a navrhuje je nahradit domy rodinnými.

V tomto bodě námitce není vyhověno, protože podstatná část lokality se nachází podle platného územního plánu v plochách bydlení městského. Tyto plochy dle územního plánu z roku 2002 jsou území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru odpovídajícího okolní zástavbě a charakteru bydlení. Určujícím typem zástavby jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy, a panelové domy (sídlištní zástavba). Rodinné domy jsou v těchto plochách také přípustné, ale jelikož se jedná o plochy určené zejména pro domy bytové, neměli by rodinné domy v lokalitě převládat.

Tato lokalita byla překotným urbanizačním vývojem nedávných let zastavována postupně zahušťovanou chaotickou kobercovou zástavbou rodinných domů ne zcela odpovídající charakteru území a nedoprovázenou odpovídající infrastrukturou.

Lokalita je v územní studii v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona s ohledem na svou velikost řešena komplexně s ohledem na cíl dosažení optimálního využití území s doplněním občanského vybavení do monofunkčního obytného území a prostorového uspořádání exponovaného okraje městského organismu dosud rozvíjeného poněkud chaoticky bez stanovených prostorových pravidel.

V souladu s výše uvedeným a s vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002 byly v lokalitě navrženy bytové domy, i když v menší míře, než předpokládá platný územní plán. Uliční blok navazující na areál META je tvořen blokovou strukturou malých bytových domů s vnitroblokem a koncipován s přesahem na plochu areálu za hranicí řešeného území s ohledem na potenciální rozvojové požadavky areálu. Výšková hladina malých bytových domů je v souladu s projednaným návrhem nového ÚP v ploše 6.122 na max. 15 m. Jedná se o malé bytové domy s max. 6 standardními bytovými jednotkami (9 malých BJ) ve dvou nadzemních a jednom zakončujícím podlaží s možností spojení s občanským vybavením v podlaží navazujícím na veřejné prostranství.

Tyto bytové domy tvoří postupný přechod mezi 4 podlažními panelovými domy areálu META a rodinnými domy v ulici Hančova. Územní studie a návrh nového ÚP v souladu s § 19 odst. d) stanovuje maximální výšku staveb bytových domů na 15 m na rozdíl od platného územního plánu, který výšku nijak nereguloval, tudíž zde mohly vznikat stavby podstatně vyšší.

Námítce se v bodě 3 nevyhovuje a v lokalitě je navržena zástavba bytovými i rodinnými domy.

Námítka CJ MML 216239/14, Martin Sýkora

Pozemek: 1556/2 v katastrálním území Vesec u Liberce, MO2 10/7/50

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Námítku proti navržené studii:

žádám jménem studií dotčených spoluvlastníků pozemku p.č. 1556/2 v katastrálním území Vesec u Liberce, obec Liberec,

aby významná obslužná komunikace propojující výhledově ulici Dlouhou s MÚK Doubí, která je ve studii naplánována přes tento pozemek, byla v křižovatce s ulicí Ke Sportovnímu areálu rozdělena na dva úseky rozdílného dopravního významu – západní úsek s vyšším významem a prioritou napojení RASAV a východní úsek významově odpovídající ulicím Dlouhá a Ke Sportovnímu areálu tak, aby bylo možné udělat na nově vzniklé stavební parcely na dotčeném pozemku vjezd přímo z této komunikace.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Namítatel ve své námítce požaduje, aby navržená komunikace propojující ulici Dlouhá a MÚK Doubí, byla v úseku mezi ulice Dlouhá a Ke Sportovnímu areálu navržena jako místní obslužná komunikace ostatní a umožnila přímé dopravní napojení okolních stavebních parcel.

V návrhu projednávaného nového územního plánu města Liberce, který je ve fázi po veřejném projednání, bylo vymezeno propojení stávající komunikace Dlouhá s MÚK Doubí jako doplnění chybějící páteřní dopravní kostry Vesce pro obsluhu stávajících i rozvojových ploch. V územní studii je převzato z nového územního plánu prodloužení ulice Dlouhé v přímém propojení k MÚK Doubí, které zároveň řeší i stávající nekoncepční zástavbu Vesce. Ve výhledu bude tedy místní tranzitní doprava přivádějící nárazovou dopravu z Hodkovické ulice do sportovního areálu RASAV převedena z ulice Ke Sportovnímu areálu, čímž se zajistí obytný charakter ulice Ke Sportovnímu areálu s možností umístění vstupů na jednotlivé navazující stavební pozemky.

Toto napojení zajistí výhledové zvýšení celkové atraktivity dopravního napojení lokality (primárně RASAV) na základní dopravní kostru města. Výstavba dopravní spojky celoměstského významu Dlouhá – MÚK Doubí je z hlediska etapizace na řešení lokality nezávislá.

Tato komunikace je v územní studii označena jako obslužná komunikace hlavní s parametry MO2 10/7/50 (minimální prostor komunikace 10 m, hlavní dopravní prostor 7 m, návrhová rychlost 50 km/h) stejně jako v návrhu nového územního plánu. Nelze proto tuto komunikace „přerušit“ a navrhnout v jiných parametrech. Zároveň se jedná o páteřní dopravní napojení nové rozvojové lokality a doplnění chybějícího dopravního napojení Vesce. Proto nelze akceptovat, aby na tuto komunikaci byly napojeny jednotlivé stavební pozemky.

Námítce se nevyhovuje a komunikace je navržena v souladu s návrhem nového územního plánu města Liberce.

Námitka CJ MML 216911/14, Skrbková Dana Ing.

Pozemek: 1357/4, 1357/13, 1357/19, 1360/1, 1552/4, 1556/4 v katastrálním území Vesec u Liberce

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje částečně

Text námítky včetně odůvodnění:

Dobrý den,

jako vlastník parcel zapsaných na LV 1857 v katastrálním území Vesec u Liberce a to p.č. 1357/4, 1357/13, 1357/19, 1360/1, 1552/4 a 1556/4, které jsou dotčeny výše uvedenou územní studií projednávanou dne 10.11.2014, si tímto dovoluji uplatnit dále uvedené námitky.

1.

V souladu s platným Územním plánem města Liberec (ÚPML) z roku 2002 je na části mých pozemků plánována bytová výstavba.

Zájem vlastníka je zde spojen s celoměstským zájmem, tj. využití naplánované plochy v souladu s platným ÚPML pro výstavbu bytových domů v určené části „BM“ a rodinných domů v určené části „BČ“.

Navržená studie však nejenže zmenšuje plochu určenou pro výstavbu bytových domů, ale navíc výrazně omezuje výšku bytových domů. Dle studie je nastavena výšková hladina malých bytových domů jednotně na 12 m.

Na veřejném projednání 10. 11. 2014 jsme zaslechli nerelevantní požadavky osob, které v dané lokalitě bydlí a mají své domy postaveny v rozporu s platným územním plánem, aby výška bytových domů řešených v územní studii na mých pozemcích byla ještě snížena. Tato připomínka / námitka je v rozporu jak se zájmy vlastníka pozemku, tak i města Liberec.

Námitku proti navržené studii uplatňuji na výškové omezení bytových domů. Žádám Vás, aby v souladu s platným územním plánem a tak, jak to daný územní plán umožňuje, byla v územní studii změněna výška bytových domů tak, aby umožnila na výše uvedených parcelách a ve studii určených plochách „BM“ výstavbu minimálně 5-ti nadzemních obytných podlaží. Jiné řešení nás omezuje v našich právech.

2.

Námitku proti navržené studii uplatňuji proti vysazení stromů na části jihozápadního okraje zástavby „6.73jB.10.15.70“. Parcely pro 2 RD bezprostředně navazují na zástavbou nezasažené části mých pozemků. Tyto parcely plánuji využít pro své rodinné příslušníky s možným využitím navazujících částí mých pozemků pro zemědělské účely (pěstování ovci a koz). V této části neprobíhá přístupová komunikace. Proti osazení stromy u komunikací v jihozápadním okraji zástavby námitky nemám.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bod 1)

Namítatel nesouhlasí s omezením výšky bytových domů ve studii a požaduje umožnit v plochách bydlení městského vymezených v platném územním plánu z roku 2002 výstavbu minimálně 5 podlažních objektů bytových domů.

Územní studie byla navržena dle platného územního plánu města Liberce z roku 2002 a zároveň v souladu s projednávaným návrhem nového územního plánu města Liberce, který je ve fázi po veřejném projednání. V územním plánu z roku 2002 je lokalita z velké části

vymezena v plochách bydlení městského a jihovýchodní část je vymezena v plochách bydlení čistého.

V návrhu nového územního plánu je téměř celá lokalita vymezena v plochách bydlení (které umožňují rodinné i bytové domy) a pozemek parc. č. 1357/13 v k. ú. Vesec u Liberce je vymezen v plochách smíšených centrálních, kde je umožněna vyšší zástavba. Na základě projednání územní studie a s tím i spojených námitek občanů, kteří na jedné straně byli proti zástavbě bytovými domy a kteří požadovali snížení jejich výšky a na druhé straně námitek majitelů pozemků na zvýšení výšky bytových domů, bylo přijato kompromisní řešení.

Velká část lokality je vymezena pro výstavbu rodinných domů. Pro bytové domy jsou vymezeny plochy navazující na bytovou výstavbu areálu META a na stávající zástavbu východně od ulice Česká (6.122. B. 15.30.40, 6.73b.B. 12.30.50, 6.73d.B. 12.25.50, 6.73c.B. 12.80.15, 6.73e.B. 12.30.50, 6.73f.B. 12.30.50). S ohledem na nový územní plán a na přímou návaznost na bytové domy areálu META byla v ploše 6.122. B. 15.30.40 umožněna maximální výška staveb 15 m. Tyto bytové domy tvoří postupný přechod mezi panelovými domy areálu META a rodinnými domy v ulici Hančova. Územní studie a návrh nového ÚP v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona stanovuje maximální výšku staveb bytových domů na 15 m. Jedná se o malé bytové domy s max. 6 standardními bytovými jednotkami (9 malých BJ) ve dvou nadzemních a jednom zakončujícím podlaží s možností spojení s občanským vybavením v podlaží navazujícím na veřejné prostranství.

Výšková hladina malých bytových domů v ostatních plochách je v souladu s projednaným návrhem nového ÚP (kód B2) stanovena v plochách 6.73 na maximálně 12 m. Předpokládaná kompozice je uspořádaná s důrazem spíše než na vnitřní mikroprostory, na vytváření uličních front a veřejných prostranství pomocí vložených objektů občanského vybavení. Bytové domy ve vhodných terénních podmínkách umožňují terasovité uspořádání.

Bytové domy v lokalitě byly navrženy v souladu s nově pořizovaným územním plánem Liberce. V územním plánu z roku 2002 nebyly žádné konkrétní prostorové regulativy – výška zástavby – stanovena. Výška staveb byla navržena s ohledem na okolní stávající zástavbu bytových a rodinných domů a s ohledem na nesouhlasné námítky obyvatel lokality proti jakékoli výstavbě bytových domů.

V bodě 1 námítce není vyhověno. Výška zástavby bytových domů je maximálně 12 m, v ploše 6.122. B je to 15 m.

Bod 2)

V bodě 2 namítatel nesouhlasí s vymezením aleje podél jižní hrany plochy 6.73j.B.10.15.70. Námítce se v tomto bodě vyhovuje a alej je podél plochy 6.73j.B.10.15.70 vypuštěna. Jedná se o plochu pro 2 rodinné domy, která přímo navazuje na nezastavitelné plochy a není od nich oddělena místní komunikací. V tomto místě není tedy vymezení aleje nezbytné a alej je ponechána pouze na rozhraní komunikace a nezastavitelných pozemků.

V bodě 2 je námítce vyhověno.

Námítka CJ MML 216954/14, Petr a Bohuslava Volní
pozemek parc. č.: 2008/1, 2008/2

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje částečně

Text námítky včetně odůvodnění:

Dopisem č.j. HAUP/7110/068177/14/St ze dne 13.10.2014 jste mi oznámili projednání návrhu výše uvedené územní studie. Současně jste v tomto dopisu uvedli, že dotčené osoby mohou podat své vyjádření v písemní podobě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 10.11.2014. Vzhledem k tomu, že poslední den této lhůty připadl na den pracovního klidu, resp. státního svátku, je posledním dnem pro podání námitek úterý 18.11.2014.

V dopisu jste uvedli, že Magistrát města Liberec (dále též jen „ÚÚP“) pořizuje předmětnou územní studii v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) tak, jak mu to bylo uloženo územně plánovací dokumentací. K tomu uvádím, že z § 25 stavebního zákona územní studie je územně plánovacím podkladem, a ověřují se jí možnosti a podmínky změn v území. Podle § 30 územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje **možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území. Zde je nutno konstatovat, že předložená studie nesplňuje předpoklady § 30 stavebního zákona, protože neposuzuje možná řešení, tzn. varianty, ale nabízí pouze jediné řešení. Navrhuji proto studii rozpracovat ve větším rozsahu tak, aby odpovídala dikci tohoto ustanovení, a byly mi předloženy varianty, k nimž bych mohl zaujmout relevantní stanovisko.

Rovněž vzbuzuje pochybnost Vaše tvrzení, že poříditi územní studii bylo Vašemu úřadu uloženo územně plánovací dokumentací (dále jen „ÚPD“), když neodkazujete na konkrétní část ÚPD, z níž tato povinnost vyplývá (v územním plánu z roku 2002 jsem takový úkol pro ÚÚP nenašel, a pokud by snad vyplýval z dosud neprojednané změny ÚPD, pak by tato studie byla pořizována předčasně, bez právního podkladu). Zcela pak absentuje informace o tom, k jakému účelu je tato studie pořizována. Z Vašeho dopisu mi není proto jasné, zda má územní studie sloužit jako podklad ke změně ÚPD nebo pro rozhodování v území. Pořizování územní studie je již z tohoto důvodu zmatečné. Zdůrazňuji proto, že pokud bude územní studie sloužit jako podklad pro pořizování změny ÚPD, nezříkám se svého práva v průběhu projednávání změny ÚPD uplatnit námítky jako dotčená osoba (vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení).

Současně uplatňuji námítku ke změně územního plánu, a to takovou, že nesouhlasím s tím, aby byla komunikace pro dopravu umístěna na pozemcích parc. č. 1416, 1415/2 a části pozemku parc. č. 1556/1 v k.ú. Vesec u Liberce, a důrazně trvám na tom, abyste se jí zabývali. To odůvodňuji tím, že přístupová cesta k mému domu je v současné době slepá. Z nepochopitelných a neakceptovatelných důvodů byla další její část podél rybníka v návrhu nového územního plánu a v územní studii zahrnuta jako plocha určená na dopravu. S tím

důrazně nesouhlasím, neboť by došlo k neodvratitelným necitlivým zásahům do využití území. Především je komunikace zamýšlena po břehu rybníka, který je ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZOPK“) významným krajinným prvkem. Podle § 4 odst. 2 ZOPK významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Takovým zásahem by ale k ohrožení stabilizační funkce rybníka nepochybně došlo. Návrh komunikace po břehu rybníka je tvrdým zásahem do krajiny a jejího rázu, a je mimo veškerý rámec ochrany přírody a krajiny a rozhodně odporuje zásadě trvale udržitelného rozvoje. Je třeba zachovat rekreační funkci rybníka a jeho okolí, jakož i jeho stabilizační funkci. Rybník je součástí ekosystému, zdržují se zde i vzácní ptáci, jako např. volavka popelavá, a v jeho okolí bažanti, sluky, jakož i zajíci. Na pozemcích kolem rybníka, ale i na loukách nad a za rybníkem se vyskytují ohrožené druhy živočichů, např. ropucha obecná, dokonce skokani zelení (vždy na jaře je široké okolí rybníka poseto kvantem žab, které migrují do rybníka naklást vajíčka. Následně malé vylíhnuté žáby migrují do ploch v okolí rybníka). Zamýšlená intenzita dopravy je na předmětné komunikaci 780 osobních automobilů a 80 nákladních vozidel za 24 hodin. Při takové frekvenci provozu lze předpokládat vysoký úhyn žab v důsledku jejich přejetí automobily a snížení populace. Jako zdejší obyvatel mohu potvrdit, že zde spatřuji výskyt mlouka skvrnitého, jakož i užovky obojkové, zmije obecné, slepýše křehkého, různých druhů ještěrek, čolka karpatského, netopýrů, tchoře, veverek, čmeláků, modrásků. Na rybníku žije několik druhů vodních ptáků. Při výlovu rybníka zde byl zaznamenán výskyt raků a škeblí. Vůdčím druhem vodního toku, jehož součástí je rybník Velký Sajbot, je pstruh potoční, je zde tedy tzv. pstruhová voda. Zamýšleným umístěním pozemní komunikace by zcela jistě došlo k narušení tohoto ekosystému. Bohužel negativní zkušeností již je, že během výstavby sportovního areálu Vesec na MS v klasickém lyžování v roce 2009 byla výrazně snížena populace čolků v této oblasti. Musím také upozornit, že příjíždějící auta z komunikací ošetřovaných solí navrhovanou komunikací po břehu rybníka by znehodnotila kvalitu půdy v přilehlém okolí a kvalitu vody, což by mělo mj., za následek ohrožení živočišných druhů vyskytujících se v rybníku. Umístováním dalších pozemních komunikací bude nepochybně docházet k dalšímu vytlačování stávající populace zvěře směrem k dálnici, což se jistě negativně projeví v navýšení jejího úhynu v důsledku přejetí.

Podle § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vlastník se zdrží všeho, co způsobí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo provádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o právní důvod. K tomu uvádím, že realizaci navrhované komunikace bych byl nepochybně omezován v obvyklém užívání pozemku.

Navíc v nyní platném územním plánu je okolo rybníka zóna rekreace. V územní studii je touto zónou rekreace nově navrhována příjezdová a přístupová komunikace právě k oněm bytovým domům. V tom spatřuji zřejmý a hrubý rozpor. S ohledem na platný územní plán jsem se právem domníval, že okolo rybníka na břehu v ulici Česká žádná pozemní komunikace nepovede.

Nevidím překážku v tom, aby celé území bylo řešeno tak, aby se nevytvářela zátěž u rybníka a naopak, aby rybník a jeho okolí plnilo nadále funkci přirozené rekreační zóny. To by jistě uvítali i budoucí obyvatelé. Řešení území by v tomto ohledu mohlo být takové,

že se cesta okolo rybníka zneprůjezdí a udělá se nějaká mechanická zábrana na jejím konci na hranici současné zástavby, a nová zástavba se vyřeší tak, aby byla skutečně napojena jen na kruhový objezd Mařanova/Česká komunikací Ke Sportovnímu areálu. Musím zdůraznit, že situace, kdy nová zástavba nebude dopravně obsluhována komunikací kolem břehu rybníka v ulici Česká kvalitě na bydlení novým potenciálním obyvatelům neubere, naopak se zvýší kvalita prostředí tím, že se plně zachová rekreační funkce v okolí rybníka. Všechny navrhované komunikace v řešeném území přístupné z kruhového objezdu Mařanova/Česká komunikací Ke Sportovnímu areálu by zůstaly volně průjezdné a nebyla by tím znemožněna ani ztížena jejich dopravní obslužnost ani přístup požární techniky, a bylo by vyhověno požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Pokud by dotčený orgán na úseku dopravy (odbor dopravy) trval na dalším zpřístupnění lokality od rybníka Velký Sajbot, nabízí se využít plánovanou spojku do areálu na druhé straně rybníka (za technickým zařízením areálu) na hranici řešeného území a komunikaci, která by vedla za rybníkem do nové zástavby.

Další námitky uplatňují k navrhované výšce staveb. Podle projednávané změny územního plánu (dosud nevydané) jsou zamýšleny na plochách stavby bytových domů o dvou podlažích (plocha 6.73.BS2, mám na mysli domy v části d, f). To je však v kolizi s údaji uvedenými v územní studii. V územní studii se na str. 11, 4. odrážce odshora, uvádí, že „celkovou výšku staveb je možno využít v souladu s návrhem ÚP pro příslušný počet základních nadzemních podlaží + zakončující podlaží tvořící střechu + vystupující suterén v členitém terénu“. Místo dvou podlaží by tak de facto vznikla 3NP + podkroví. Pro tvrzení, že územní studie se odchyluje od projednávané změny územního plánu, svědčí i uvedený výškový regulativ. Výška 10 a více metrů je pro dvoupodlažní zástavbu zcela přemrštěná a liché a **nenaplněné** je potom i tvrzení v územní studii na str. 11, poslední odrážka, že „výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy“. Požadují, aby regulativy byly upraveny, a aby výškový regulativ byl snížen, aby výška navrhované zástavby skutečně odpovídala dvěma podlažím, a proto upřednostňuji zástavbu rodinnými domy.

Z předložené územní studie také není vůbec zřejmé, že se jedná o návrh záměru na poddolovaném území. Zůstává proto otázkou, zda byl vůbec spolehlivě prověřen stav v území. Je mi známo, že pod povrchem pozemku parc. č. 1357/4 v k.ú. Vesec u Liberce, který je v těsné blízkosti mých nemovitostí, se nachází skalní masiv, táhnoucí se od společného rohu pozemků parc. č. 1359 a 1409 až pod vodní hladinu rybníka Velký Sajbot. V tomto skalním masivu se nachází štola z 2. světové války, která měla sloužit jako úkryt pro pracovníky bývalého výrobního závodu Kolora. V případě zakládání na pozemku parc. č. 1357/4 v k.ú. Vesec u Liberce se obávám, že by mohlo dojít k poškození mých nemovitostí vlivem otřesů, vibrací, a propadu nemovitostí.

Na straně 3 územní studie v kapitole A2 uvádíte, že řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML až na drobnou rozvojovou plochu na jihovýchodním okraji lokality. Musím Vás proto upozornit, že územní studie musí platný územní plán respektovat v plné míře a není přípustné řešit některé plochy tak, aby s ním byly v kolizi.

Na straně 20 a násl. územní studie je uváděno, že pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové funkční i hmotově strukturované zástavby při sladění zájmů

jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem města Liberec. Musím konstatovat, že koncepce územní studie je v rozporu s mými zájmy jako vlastníka nemovitostí v dané lokalitě. Nevylučuji však, že při zohlednění námitek v další územní studii může v budoucnu ke sladění mých zájmů s městem Liberec dojít.

S ohledem na shora uvedené požaduji předložení nové územní studie s tím, abych byl obeznámen s účelem, pro který je vyhotovena, a aby v ní byly odstraněny shora uvedené vady a zohledněny moje námítky.

Zásadně nesouhlasím s tím, aby data o předmětné územní studii (mám na mysli územní studii v podobě, v jaké mi byla předložena), byla vložena do evidence o územně plánovací činnosti ve smyslu § 30 odst. 4 stavebního zákona. Za daných okolností je překážka tomu, aby byla schválena možnost využití územní studie v podobě, v jaké mi byla předložena k uplatnění námitek.

Mnou vyslovené požadavky uvedené v námítkách neznemožňují záměr investora. Přinášejí však zásadní nápravu proti původnímu návrhu mající za pozitivní důsledek zachování rekreačních a ekosystémových funkcí rybníka Velký Sajbot, a snížení negativních dopadů na má vlastnická práva k nemovitostem v předmětné lokalitě.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Namítatel poukazuje na ustanovení § 30 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, ve kterém se uvádí, že územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. K tomu uvádí, že projednávaná územní studie nespĺňuje požadavky § 30 stavebního zákona, protože neposuzuje možná řešení, tedy varianty, ale nabízí pouze jediné řešení a proto požaduje územní studii zpracovat tak, aby odpovídala dikci výše uvedeného ustanovení, aby byly předloženy varianty.

Pořizovatel k tomu uvádí, že nelze souhlasit s názorem namítele a konstatuje, že územní studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem. Z ustanovení § 30 odst. 1 stavebního zákona nevyplývá požadavek na zpracování variantních řešení, tak jak uvádí namítatel. Výše uvedené ustanovení § 30 odst. 1 stavebního zákona říká, že územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů. Je potřeba si uvědomit, že mluví o vybraných problémech. Proto celá pasáž je psaná v množném čísle. Stejně tak by tam mohlo být napsáno, že územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možné řešení vybraného problému. Z hlediska procesního stavební zákon v ustanovení § 30 odst. 2 uvádí, že pořizovatel v zadání územní studie určí její obsah, rozsah, cíle a účel. Obsah zadání územní studie stavební zákon a ani jeho prováděcí vyhlášky nestanovují. Je tedy čistě na pořizovateli, co za požadavky do zadání územní studie uvede, tedy i případný požadavek na zpracování variantního řešení. Žádný takovýto požadavek v zadání územní studie pořizovatel nestanovil. **Na základě výše uvedeného nemůže být namítateli vyhověno této části námítky.**

Namítatel napadá tvrzení pořizovatele, které uvádí v oznámení o projednání územní studie Vesec u Liberce – K Sportovnímu areálu č. j. HAUP/7110/068177/14/St ze dne 13. 10. 2014

(dále jen „oznámení“), že pořízení územní studie bylo uloženo územně plánovací dokumentací, protože v oznámení není uveden žádný konkrétní odkaz na platný územní plán z roku 2002, ze kterého by vyplýval výše uvedený požadavek.

V oznámení je konstatováno, že pořizovatel územní studii pořizuje v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona tak, jak mu to bylo uloženo územně plánovací dokumentací. Odkaz na konkrétní ustanovení platného územního plánu města Liberce tam pořizovatel nevložil, s ohledem na rozsah a srozumitelnost oznámení. Tento odkaz je uveden v zadání územní studie. Požadavek na zpracování územní studie vyháází z regulativu č. 4. 3. 6. J – Sektor jih, ve kterém se v bodě 6. uvádí, že návrhové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Namítatel se zároveň zamýšlí nad tím, že kdyby tato podmínka vyplývala z dosud neprojednané změny územního plánu, pak by územní studie byla projednávána předčasně a bez právního podkladu.

Dle § 25 stavebního zákona územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace a jejich změn a pro rozhodování v území. Toto ustanovení stavebního zákona umožňuje územní studii pořídít bez požadavku vyplývajícího z územně plánovací dokumentace a v okamžiku jejího vložení do evidence územně plánovací činnosti se stane podkladem pro případnou změnu územního plánu.

Namítateli dále v oznámení chybí informace k jakému účelu je územní studie pořizována. Proto mu není jasné, jestli územní studie bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu, nebo pro rozhodování v území.

Tato informace je obsažena v kapitole A1 Hlavní cíle řešení textové části územní studie.

Namítatel tvrdí, že z výše uvedených důvodů je pořizování územní studie zmatečné. Zároveň poukazuje na to, že jestli územní studie bude sloužit jako změna územního plánu, tak se nezříká svých práv uplatnění námítky v průběhu projednání změny územního plánu.

Pořizování územní studie nemůže být zmatečné, protože je prováděno v souladu s ustanovením § 25 a § 30 stavebního zákona. Úkony jako je veřejné projednání a možnost připomínkovat územní studii jsou nad rámec stavebního zákona a jsou čistě v režii pořizovatele. To znamená, že pořizovatel určuje náležitosti oznámení.

Namítatel zároveň uplatňuje námítku ke změně územního plánu (namítatel mluví o nově pořizovaném územním plánu města Liberce, který je ve fázi po veřejném projednání), ve kterém nesouhlasí s umístěním komunikace na pozemcích parc. č. 1416, 1415/2 a části 1556/1 v k. ú. Vesec u Liberce. Důvodem pro její vypuštění je, že je v současné době slepá. Dalším důvodem je, že komunikací by došlo k neodvratitelným a necitlivým zásahům v území. Komunikace je navrhována po břehu rybníka, který je dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny významným krajinným prvkem, který se dle § 4 odst. 2 tohoto zákona mají chránit. Návrh komunikace po břehu rybníka je tvrdým zásahem

do krajiny a jejího rázu. Je třeba zachovat rekreační funkci rybníka a jeho okolí, i jeho stabilizační funkci. Rybník je součástí ekosystému, kde se sdružuje velký počet fauny a flóry.

V návrhu nového územního plánu města Liberce, který je ve fázi po veřejném projednání, jsou pozemky parc. č. 1416, 1415/2 a část 1556/1 v k. ú. Vesec u Liberce zařazeny do ploch veřejných prostranství (P), jejichž hlavním využitím jsou zejména místní komunikace. Proti tomuto řešení nebylo ze strany dotčených orgánů uplatněno žádné negativní stanovisko a ze strany veřejnosti uplatněna žádná námitka a připomínka. S ohledem na to byla tato plocha převzata i do územní studie a zahrnuta do plochy místní obslužné komunikace jako obousměrná a s navrhovanou šíří veřejného prostoru 8,5 metrů, šíří vozovky 5 metrů a s maximální rychlostí 20 km/h.

S ohledem na nesouhlas ze strany veřejnosti i dotčených orgánů pořizovatel dal projektantovi pokyn prověřit možnost vypuštění této komunikace a řešit přístup do této části řešeného území pouze z ulice Ke Sportovnímu areálu. Projektant tuto možnost prověřil a dopravně napojuje tuto část řešeného území již jen z ulice Ke Sportovnímu areálu. **Námítce bylo v této části vyhověno.**

Namítatel se rovněž obává zamýšlené dopravní zátěže území 780 osobními automobily a 80 nákladními automobily za 24 hodin, který prý způsobí velký úhyn žab nacházejících se ve zdejší rybníku.

Spočítáme-li si navržené kapacity vozidel za jednu hodinu, tak v průměru vychází dopravní zatížení na 32,5 osobního a 3,3 nákladního automobilu. Nejedná se tedy o nijak závratná čísla. Vyjadřovat se k případnému problému s migrací žab je s ohledem na vyhovění této části námítky bezpředmětné. Lze pouze konstatovat, že tento problém by šlo řešit například umístěním dopravní značky upozorňující na jejich zvýšený výskyt v určitém období a instalováním mobilních zábran, které jim zamezí vniknutí na komunikaci. Dále je k tomu potřeba upozornit, že stávající rybník ze své severní a severozápadní strany bezprostředně navazuje na stávající komunikaci. Dá se tedy předpokládat, že stejný problém může nastat při migraci žab ze sousedních pozemků nacházejících se západním směrem od stávající komunikace.

Namítatel dále poukazuje v souvislosti s navrhovanou komunikací podél rybníka na ustanovení § 1013 odst. 1 NOZ ve kterém se uvádí, že vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod. Realizací této komunikace by byl nadměrně obvyklou obtěžován.

Zde je potřeba vycházet z toho, že NOZ nedefinuje co je obtěžování nad míru přiměřenou poměrům v území. V tomto případě se tedy jedná o subjektivní názor namítatele, který může potvrdit nebo vyvrátit pouze soud. Nelze jej vzít v potaz. K tomu lze pouze obecně konstatovat, že každý vlastník nemovitostí si osvojuje právo svůj pozemek neomezeně

využívat, ale jiným toto právo odpírá. Ve většině případů se jedná o střet obyvatelů území, kteří již postavili (nemusí se jednat pouze o starousedlíky), s novými zájemci o výstavbu. Oni postavit mohli, ale jiným toto právo již nechtějí dát, ačkoliv územní plán případnou výstavbu umožňuje a oni stejného práva již využili.

Namítatel dále upozorňuje, že podle platného územního plánu města Liberce z roku 2002 jsou pozemky okolo rybníka zahrnuty do návrhových ploch zahrádek a chatových osad - sportovně rekreační parky. Právem se domníval, že v okolí rybníka žádná pozemní komunikace nepovede.

Jak je již popsáno výše územní studie může být pořizována jako podklad pro změnu územního plánu a zároveň tato komunikace byla navržena i v návrhu nového územního plánu města Liberce, proti jejímuž řešení nikdo neměl námítky. Zároveň dle regulativu č. 3.3.1 „tabulka - Přehled staveb přípustných ve všech zastavitelných území“ platného územního plánu města Liberce z roku 2002 je na veřejných prostranstvích přípustné umístit obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší sloužící pro obsluhu lokality. To znamená, že navržené řešení nemůže být v hrubém rozporu, tak jak uvádí namítatel.

Namítatel nesouhlasí s navrhovanou výškou staveb. Podle projednávaného nového územního plánu města Liberce jsou části územní studie d) a f) zařazeny do plochy 6.73.BS2. K tomu se odvolává na stranu 11, 4. odrážku územní studie, kde se uvádí, že celková výška staveb je možno využít v souladu s návrhem ÚP. To znamená, že 2 NP + zakončující podlaží tvořící střechu + vystupující suterén v členitém terénu. Z toho namítateli vyplývá, že vzniknout mohou stavby 3NP + podkroví. Pro dvoupodlažní zástavbu mu přijde výška 10 a více metrů jako přemrštěná.

Projektant územní studie pro části d) a f) územní studie stanovil maximální výšku zástavby 12 metrů s ohledem na nově projednávaný územní plán města Liberce. Tuto výšku v návrhu nového územního plánu stanovil tak, že na každé podlaží počítá s 3 metrovou výškou a k tomu připočítává + 6 metrů, které zahrnuje vlivy osazení do sklonitého terénu, nestandardní výšku podlaží a přípustnost využitelného zakončujícího podlaží navíc. Jedná se o odborný názor projektanta, se kterým samozřejmě nemusí namítatel souhlasit. Tento výškový regulativ byl projednán v rámci jednotlivých fází nového územního plánu města Liberce a nikdo proti jeho stanovení neměl námitek.

Namítatel k tomu dále uvádí, že s ohledem na výše uvedené je nenaplněné tvrzení v územní studii uvedené na str. 11 v poslední odrážce, že výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřípustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

Namítatel mluví o prostorovém regulativu, který se uplatní až v okamžiku realizace zástavby. Případný záměr bude muset být individuálně posouzen s výše uvedeným regulativem, jestli s ním nebude v rozporu. Územní studie neumísťuje zástavbu, ale pouze jí určuje základní mantinely, ve kterých musí být záměr navrhován. Určuje maximální výšku zástavby, ale to neznamená, že tam zástavba o maximální přípustné výšce bude umístěna. Namítatel požaduje, aby výškový regulativ byl snížen, aby výška navrhované zástavby skutečně odpovídala dvěma

podlažím a proto upřednostňuje zástavbu rodinnými domy. S ohledem na projednání územní studie došlo k posunutí navrhovaných bytových domů části d) a f) jižním směrem od stávající zástavby rodinných. Zároveň došlo ke snížení bytových domů z 9 na 8. Požadavku, aby v této části bylo možné postavit pouze rodinné domy, nelze vyhovět, protože zástavba je umístována na pozemky, které se podle platného územního plánu nacházejí v plochách bydlení městského, které jsou přednostně určeny pro výstavbu vícepodlažních bytových domů.

Namítatel upozorňuje, že na pozemku parc. č. 1357/4 v k. ú. Vesec u Liberce se nachází poddolované území. Pod povrchem pozemku se nachází skalní masiv, táhnoucí se od rohu pozemků parc. č. 1359 a 1409 až pod vodní hladinu rybníka Velký Sajbot. V masivu se nachází štola z 2. světové války. Namítatel se obává, že v případě zakládání staveb na dotčeném pozemku může dojít k poškození jeho nemovitostí vlivem otřesů a vibrací. Namítatel se pozastavuje nad tím, jestli byl spolehlivě prověřen stav v území.

Projektant při tvorbě územní studie vychází vždy z územně analytických podkladů, které se dle § 27 odst. 2 stavebního zákona skládají z údajů o území. Údaje o území dle § 27 odst. 3 stavebního zákona poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy a další subjekty. Poddolované území je dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti části A sledovaným jevem č. 61. Tento jev poskytuje Česká geologická služba, která jako poskytovatel údajů o území dle § 27 odst. 3 stavebního zákona, zodpovídá za jeho správnost, úplnost a aktuálnost. Územně analytické podklady žádné poddolované území na pozemku parc. č. 1357/4 v k. ú. Vesec u Liberce ani na sousedních pozemcích nevidují. Projektant při tvorbě územní studie provádí také terénní průzkumy, pro které využívá jako podklad i územně analytické podklady. Projektant na základě územně analytických podkladů neviduje žádný problém s poddolovaným územím a ani se skalním masivem. Namítatel uvádí, že skalní masiv se nachází pod povrchem pozemku, proto projektant ani na základě místního šetření nemusí odhalit jeho existenci. Územní studie neřeší konkrétní umístění staveb, proto na její řešení nemůže mít vliv skalní masiv, který se nachází pod zemským povrchem. Zakládání staveb a případné práce s tím spojené v žádném případě nejsou předmětem řešení územní studie. Toto je řešeno až v dalším stupni projednání, kterým je územní a stavební řízení, které již řeší konkrétní umístění staveb a technologický postup zakládání staveb.

Namítatel upozorňuje na textaci str. 3 územní studie v kapitole A2 ve které se uvádí, že řešení územní studie je v souladu s platným územním plánem Liberce až na drobnou rozvojovou plochu na jihovýchodním okraji lokality. Namítatel tvrdí, že územní studie musí platný územní plán plně respektovat a není možné řešit některé plochy v nesouladu s ním.

S tvrzením namílatele nelze souhlasit s ohledem na ustanovení § 25 stavebního zákona, ve kterém se uvádí, že územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace a jejich změn. Podle částí územní studie, které jsou v nesouladu s platným územním plánem města Liberce, se bude moci rozhodovat až v okamžiku, kdy budou v souladu s platným územním plánem. V kapitole A1 hlavní cíle řešení textové části územní studie se píše, že výstupy z územní studie mají být

přeneseny do úpravy probíhajícího zpracování nového územního plánu Liberec. Tím bude zajištěn následný soulad.

Namítatel dále uvádí, že na straně 20 a následné územní studie je uváděno, že pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové funkční i hmotově strukturované zástavby při sladění jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem města Liberce na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality. K tomu uvádí, že koncepce územní studie je v rozporu s jeho zájmy vlastníka nemovitostí v dané lokalitě.

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že se projektant při tvorbě návrhu územní studie snažil zohlednit zájmy jednotlivých vlastníků nemovitostí ležících v řešeném území územní studie se zájmy města Liberce. Je přirozené, že jakýkoliv návrh nebude nikdy řešením, které bude naprosto vyhovovat všem zúčastněným a dotčeným stranám. Jedná se o kompromisní řešení.

Namítatel s ohledem na výše uvedené požaduje znovu předložit územní studii doplněnou o namítatelovy připomínky, aby byl obeznámen s jejím účelem a aby v ní byly odstraněny jím uvedené vady a zohledněny jeho námitky. Dále nesouhlasí s jejím vložením do evidence územně plánovací činnosti.

S ohledem na vyhodnocení námítka, které je popsáno výše, **nelze vyhovět požadavku namítatele, aby nebyla územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti.**

Námítka CJ MML 217169/14, Jiří Vašák

pozemek parc. č.: 1416, 1415/2, 1556/1 k. ú. Vesec u Liberce

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje částečně

Text námítky včetně odůvodnění:

Dopisem č.j. HAUP/7110/068177/14/St ze dne 13.10.2014 jste mi oznámili projednání návrhu výše uvedené územní studie. Současně jste v tomto dopisu uvedli, že dotčené osoby mohou podat své námítky v písemné podobě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 10.11.2014. Vzhledem k tomu, že poslední den této lhůty připadá na den pracovního klidu, resp. státního svátku, je posledním dnem pro podání námitek úterý 18.11.2014.

V dopisu jste uvedli, že Magistrát města Liberec (dále též jen „ÚÚP“) požizuje předmětnou územní studii v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) tak, jak mu to bylo uloženo územně plánovací dokumentací. K tomu uvádím, že z § 25 stavebního zákona územní studie je územně plánovacím podkladem, a ověřují se jí možnosti a podmínky změn v území. Podle § 30 územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje **možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území. Zde je nutno konstatovat, že předložená studie nespĺňuje předpoklady § 30 stavebního zákona, protože neposuzuje možná řešení, tzn. varianty, ale nabízí pouze jediné řešení. Navrhuji proto studii rozpracovat ve větším rozsahu tak, aby odpovídala dikci tohoto ustanovení, a byly mi předloženy varianty, k nimž bych mohl zaujmout relevantní stanovisko.

Rovněž vzbuzuje pochybnost Vaše tvrzení, že pořídit územní studii bylo Vašemu úřadu uloženo územně plánovací dokumentací (dále jen „ÚPD“), když neodkazujete na konkrétní část ÚPD, z níž tato povinnost vyplývá (v územním plánu z roku 2002 jsem takový úkol pro ÚÚP nenašel, a pokud by snad vyplýval z dosud neprojednané změny ÚPD, pak by tato studie byla pořizována předčasně, bez právního podkladu). Zcela pak absentuje informace o tom, k jakému účelu je tato studie pořizována. Z Vašeho dopisu mi není proto jasné, zda má územní studie sloužit jako podklad ke změně ÚPD nebo pro rozhodování v území. Pořizování územní studie je již z tohoto důvodu zmatečné. Zdůrazňuji proto, že pokud bude územní studie sloužit jako podklad pro pořizování změny ÚPD, nezříkám se svého práva v průběhu projednávání změny ÚPD uplatnit námítky jako dotčená osoba (vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení).

Rád bych také na tomto místě vysvětlil, proč jsem doposud neuplatnil námítku k projednávání změně územního plánu, co se týče využití stávající plochy pozemků parc. č. 1416, 1415/2 a část pozemku parc. č. 1556/1 v k.ú. Vesec u Liberce. Tyto pozemky byly totiž v rámci projednávání změny územního plánu zaneseny do stavu tak, že se nadále jedná o slepou komunikaci. V tom případě bych takovou změnu akceptoval. Avšak až později, konkrétně při pořizování předmětné územní studie, vyšlo nově najevo, že se s touto plochou

počítá pro dopravu k zástavbě bytovými domy, navíc s vysokou předpokládanou intenzitou. Mám za to, že jsem byl jako dotčená osoba při projednávání změny územního plánu uveden v omyl tím, že mi nebyly podány ucelené informace o budoucím využití ploch. Jedná se o klasickou tzv. „salámovou metodu“, kdy mi jsou informace dávkovány postupně a je mi znemožněno uplatňovat své námítky k ucelenému záměru. Proto tímto současně uplatňuji námitku ke změně územního plánu, a to takovou, že nesouhlasím s tím, aby byla komunikace pro dopravu umístěna na pozemcích parc. č. 1416, 1415/2 a části pozemku parc. č. 1556/1 v k.ú. Vesec u Liberce, a důrazně trvám na tom, abyste se jí zabývali. To odůvodňuji tím, že přístupová cesta k mému domu je v současné době slepá. Z nepochopitelných a neakceptovatelných důvodů byla další její část podél rybníka v návrhu nového územního plánu a v územní studii zahrnuta jako plocha určená na dopravu. S tím důrazně nesouhlasím, neboť by došlo k neodvratitelným necitlivým zásahům do využití území. Především je komunikace zamýšlena po břehu rybníka, který je ve smyslu ustanovení § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZOPK“) významným krajinným prvkem. Podle § 4 odst. 2 ZOPK významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Takovým zásahem by ale k ohrožení stabilizační funkce rybníka nepochybně došlo. Návrh komunikace po břehu rybníka je tvrdým zásahem do krajiny a jejího rázu, a je mimo veškerý rámec ochrany přírody a krajiny a rozhodně odporuje zásadě trvale udržitelného rozvoje. Je třeba zachovat rekreační funkci rybníka a jeho okolí, jakož i jeho stabilizační funkci. Rybník je součástí ekosystému, zdržují se zde i vzácní ptáci, jako např. volavka popelavá, a v jeho okolí bažanti, sluky, jakož i zajíci. Na pozemcích kolem rybníka, ale i na loukách nad a za rybníkem se vyskytují ohrožené druhy živočichů, např. ropucha obecná, dokonce skokani zelení (vždy na jaře je široké okolí rybníka poseto kvantem žab, které migrují do rybníka naklást vajíčka. Následně malé vylihnuté žáby migrují do ploch v okolí rybníka). Zamýšlená intenzita dopravy je na předmětné komunikaci 780 osobních automobilů a 80 nákladních vozidel za 24 hodin. Při takové frekvenci provozu lze předpokládat vysoký úhyn žab v důsledku jejich přejetí automobily a snížení populace. Jako zdejší obyvatel mohu potvrdit, že zde spatřuji výskyt mloka skvrnitého, jakož i užovky obojkové, zmije obecné, slepýše křehkého, různých druhů ještěrek, čolka karpatského, netopýrů, tchoře, veverek, čmeláků, modrásků, klinetek. Na rybníku žije několik druhů vodních ptáků. Při výlovu rybníka zde byl zaznamenán výskyt raků a škeblí. Vůdčím druhem vodního toku, jehož součástí je rybník Velký Sajbot, je pstruh potoční, je zde tedy tzv. pstruhová voda. Zamýšleným umístěním pozemní komunikace by zcela jistě došlo k narušení tohoto ekosystému. Bohužel negativní zkušenosti již je, že během výstavby sportovního areálu Vesec na MS v klasickém lyžování v roce 2009 byla výrazně snížena populace čolků v této oblasti. Musím také upozornit, že přijíždějící auta z komunikací ošetřovaných solí navrhovanou komunikací po břehu rybníka by znehodnotila kvalitu půdy v přilehlém okolí a kvalitu vody, což by mělo mj., za následek ohrožení živočišných druhů vyskytujících se v rybníku. Umisťováním dalších pozemních komunikací bude nepochybně docházet k dalšímu vytlačování stávající populace zvíře směrem k dálnici, což se jistě negativně projeví v navýšení jejího úhynu v důsledku přejetí.

Podle § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje

se přímo provádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o právní důvod. K tomu uvádím, že realizaci navrhované komunikace bych byl nepochybně omezován v obvyklém užívání pozemku.

Navíc v nyní platném územním plánu je okolo rybníka zóna rekreace. V územní studii je touto zónou rekreace nově navrhována příjezdová a přístupová komunikace právě k oněm bytovým domům. V tom spatřuji zřejmý a hrubý rozpor. S ohledem na platný územní plán jsem se právem domníval, že okolo rybníka na břehu v ulici Česká žádná pozemní komunikace nepovede.

Nevidím překážku tomu, aby celé území bylo řešeno tak, aby se nevytvářela zátěž u rybníka a naopak, aby rybník a jeho okolí plnilo nadále funkci přirozené rekreační zóny. To by jistě uvítali i budoucí obyvatelé. Řešení území by v tomto ohledu mohlo být takové, že se cesta okolo rybníka zneprůjezdí a udělá se nějaká mechanická zábrana na jejím konci na hranici současné zástavby, a nová zástavba se vyřeší tak, aby byla skutečně napojena jen na kruhový objezd Mařanova/Česká komunikací Ke Sportovnímu areálu. Musím zdůraznit, že situace, kdy nová zástavba nebude dopravně obsluhována komunikací kolem břehu rybníka v ulici Česká kvalitě na bydlení novým potenciálním obyvatelům neubere, naopak se zvýší kvalita prostředí tím, že se plně zachová rekreační funkce v okolí rybníka. Všechny navrhované komunikace v řešeném území přístupné z kruhového objezdu Mařanova/Česká komunikací Ke Sportovnímu areálu by zůstaly volně průjezdné a nebyla by tím znemožněna ani ztížena jejich dopravní obslužnost ani přístup požární techniky, a bylo by vyhověno požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Pokud by dotčený orgán na úseku dopravy (odbor dopravy) trval na dalším zpřístupnění lokality od rybníka Velký Sajbot, nabízí se využít plánovanou spojkou do areálu na druhé straně rybníka (za technickým zařízením areálu) na hranici řešeného území a komunikaci, která by vedla za rybníkem do nové zástavby.

Musím také upozornit na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Jak jsem již výše podotknul, nebyla mi Vaším úřadem poskytnuta informace o tom, k jakému účelu je předmětná územní studie pořizována. Musím však konstatovat, že v ní jsou podrobnosti, které náležejí svým obsahem územnímu rozhodnutí. Mám na mysli odstupové vzdálenosti domů. Územní plány odstupové vzdálenosti řešit nemají. Až v dokumentaci územního rozhodnutí se řeší mj. odstupové vzdálenosti (příloha č. 1, C.3 písm. o) vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb). Vzhledem k tomu, že jsou ale v předmětné územní studii navrženy domy včetně odstupových vzdáleností, požaduji přinejmenším, aby byla předložena další varianta, v níž budou bytové domy posunuty tak, aby pokračovaly ve směru uliční čáry domů u rybníka v ulici Česká, a dále domy, které jsou umístěny za sebou podél hranice s pozemkem v mém vlastnictví, aby byly posunuty směrem ke komunikaci od kruhového objezdu směrem z kopce dolů a jejich obvodové stěny byly umístěny rovnoběžně a kolmo k této komunikaci (viz příloha – zeleně naznačeno). Podle mého názoru by však místu svědčila, s ohledem na stávající charakter zástavby, spíše hustší zástavba na menších pozemcích; navržená orientace domů je navíc v mnoha případech podélnou stranou ve směru sever-jih, přestože by se nabízelo otočit domy delší stranou směrem k jihu s pozitivním dopadem na energetickou náročnost budov.

Další námítky uplatňuji k navrhované výšce staveb. Podle projednávané změny územního plánu (dosud nevydané) jsou zamýšleny na plochách stavby bytových domů

o dvou podlažích (plocha 6.73.BS2, mám na mysli domy v části d, f). To je však v kolizi s údaji uvedenými v územní studii. V územní studii se na str. 11, 4. odrážce odshora, uvádí, že „celkovou výšku staveb je možno využít v souladu s návrhem ÚP pro příslušný počet základních nadzemních podlaží + zakončující podlaží tvořící střeš + vystupující suterén v členitém terénu“. Místo dvou podlaží by tak de facto vznikla 3NP + podkroví. Pro tvrzení, že územní studie se odchyluje od projednávané změny územního plánu, svědčí i uvedený výškový regulativ. Výška 10 a více metrů je pro dvoupodlažní zástavbu zcela přemrštěná a liché a **nenaplněné** je potom i tvrzení v územní studii na str. 11, poslední odrážka, že „výška a hmotnost objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy“. Požaduji, aby regulativy byly upraveny, a aby výškový regulativ byl snížen, aby výška navrhované zástavby skutečně odpovídala dvěma podlažím.

Za zcela nesmyslný a neopodstatněný pak považuji návrh pozemní komunikace na východním okraji řešeného území, bez jakýchkoliv vazeb. Lze se snad domnívat, že pomocí již zmíněné „salámové metody“ je cílem napojit se na rychlostní komunikaci z Liberce do Turnova. Mám i k této části územní studie zásadní námitku. Nejen že nejsou vyznačeny vazby komunikace na okolí, ale jde opět o hrubý zásah do krajiny. Vytváří se jakási nová páteřní komunikace, která je však zbytná, protože zástavbu lze obsluhovat komunikací Ke Sportovnímu areálu.

Pokud by došlo k navýšení kapacity provozu v místě, je třeba posoudit též dopad tohoto jevu na Evropsky významnou lokalitu Luční potok (č. CZ0513254). Proto by měl příslušný dotčený orgán zadat vypracování Biologického hodnocení (potažmo i naturového hodnocení §45i ZOPK).

Co se týče zpevněných ploch, nemohu souhlasit s tím, že zpevněné plochy se zvyšují na 25% oproti 15% uváděným v návrhu ke změně územního plánu. Zarazilo mě také, že územní studie nerespektuje návrh změny územního plánu. Oproti navrhované změně územního plánu jsou v územní studii sníženy koeficienty zeleně až o 20%. S tím samozřejmě nemohu souhlasit.

Z předložené územní studie také není vůbec zřejmé, že se jedná o návrh záměru na poddolovaném území. Zůstává proto otázkou, zda byl vůbec spolehlivě prověřen stav v území. Je mi známo, že pod povrchem pozemku parc. č. 1357/4 v k.ú. Vesec u Liberce, který je v těsné blízkosti mých nemovitostí, se nachází skalní masív, táhnoucí se od společného rohu pozemků parc. č. 1359 a 1409 až pod vodní hladinu rybníka Velký Sajbot. V tomto skalním masívu se nachází štola z 2. světové války, která měla sloužit jako úkryt pro pracovníky bývalého výrobního závodu Kolora. V případě zakládání na pozemku parc. č. 1357/4 v k.ú. Vesec u Liberce se obávám, že by mohlo dojít k poškození mých nemovitostí vlivem otřesů, vibrací, a propadu nemovitostí.

Na straně 3 územní studie v kapitole A2 uvádíte, že řešení územní studie je v zásadě v souladu s dílčími prvky závazné části platného ÚPML až na drobnou rozvojovou plochu na jihovýchodním okraji lokality. Musím Vás proto upozornit, že územní studie, pokud by měla sloužit jako podklad pro rozhodování v území, musí platný územní plán respektovat v plné míře a není přípustné řešit některé plochy tak, aby s ním byly v kolizi.

Na straně 20 a násl. územní studie je uváděno, že pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové funkční i hmotově strukturované zástavby při sladění zájmů jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem města Liberec. Musím konstatovat, že koncepce územní studie je v rozporu s mými zájmy jako vlastníka nemovitostí v dané lokalitě.

Nevylučuji však, že při zohlednění námitek v další územní studii může v budoucnu ke sladění mých zájmů s městem Liberec dojít.

S ohledem na shora uvedené požaduji předložení nové územní studie s tím, abych byl obeznámen s účelem, pro který je vyhotovena, a aby v ní byly odstraněny shora uvedené vady a zohledněny moje námitky.

Zásadně nesouhlasím s tím, aby data o předmětné územní studii (mám na mysli územní studii v podobě, v jaké mi byla předložena), byla vložena do evidence o územně plánovací činnosti ve smyslu § 30 odst. 4 stavebního zákona. Za daných okolností je překážka tomu, aby byla schválena možnost využití územní studie v podobě, v jaké mi byla předložena k uplatnění námitek.

Mnou vyslovené požadavky uvedené v námitkách neznemožňují záměr investora. Přinášejí však zásadní nápravu proti původnímu návrhu mající za pozitivní důsledek zachování rekreačních a ekosystémových funkcí rybníka Velký Sajbot, a snížení negativních dopadů na má vlastnická práva k nemovitostem v předmětné lokalitě.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel poukazuje na ustanovení § 30 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů, ve kterém se uvádí, že územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. K tomu uvádí, že projednávaná územní studie nespĺňuje požadavky § 30 stavebního zákona, protože neposuzuje možná řešení, tedy varianty, ale nabízí pouze jediné řešení a proto požaduje územní studii zpracovat tak, aby odpovídala dikci výše uvedeného ustanovení, aby byly předloženy varianty.

Pořizovatel k tomu uvádí, že nelze souhlasit s názorem namítatele a konstatuje, že studie je zpracována v souladu se stavebním zákonem. Z ustanovení § 30 odst. 1 stavebního zákona nevyplývá požadavek na zpracování variantních řešení, tak jak uvádí namítatel. Výše uvedené ustanovení § 30 odst. 1 stavebního zákona říká, že územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů. Je potřeba si uvědomit, že mluví o vybraných problémech. Proto celá pasáž je psaná v množném čísle. Stejně tak by tam mohlo být napsáno, že územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možné řešení vybraného problému. Z hlediska procesního stavební zákon v ustanovení § 30 odst. 2 uvádí, že pořizovatel v zadání územní studie určí její obsah, rozsah, cíle a účel. Obsah zadání územní studie stavební zákon a ani jeho prováděcí vyhlášky nestanovují. Je tedy pouze na pořizovateli, co za požadavky do zadání územní studie uvede, tedy i případný požadavek na zpracování variantního řešení. Žádný takovýto požadavek v zadání územní studie pořizovatel nestanovil. **Na základě výše uvedeného nemůže být namítateli vyhověno této části námítky.**

Namítatel napadá tvrzení pořizovatele, které uvádí v oznámení o projednání územní studie Vesec u Liberce – K Sportovnímu areálu č. j. HAUP/7110/068177/14/St ze dne 13. 10. 2014 (dále jen „oznámení“), že pořízení územní studie bylo uloženo územně plánovací

dokumentací, protože v oznámení není uveden žádný konkrétní odkaz na platný územní plán z roku 2002, ze kterého by vyplýval výše uvedený požadavek.

V oznámení je konstatováno, že pořizovatel územní studii pořizuje v souladu s § 30 odst. 2 stavebního zákona tak, jak mu to bylo uloženo územně plánovací dokumentací. Odkaz na konkrétní ustanovení platného územního plánu města Liberce tam pořizovatel neuložil, s ohledem na rozsah a srozumitelnost oznámení. Tento odkaz je uveden v zadání územní studie. Požadavek na zpracování územní studie vyháází z regulativu č. 4. 3. 6. J – Sektor jih, ve kterém se v bodě 6. uvádí, že návrhové lokality budou řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Namítatel se zároveň zamýšlí nad tím, že kdyby tato podmínka vyplývala z dosud neprojednané změny územního plánu, pak by územní studie byla projednávána předčasně a bez právního podkladu.

Dle § 25 stavebního zákona územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace a jejich změn a pro rozhodování v území. Toto ustanovení stavebního zákona umožňuje územní studii pořídít bez požadavku vyplývajícího z územně plánovací dokumentace a v okamžiku jejího vložení do evidence územně plánovací činnosti se stane podkladem pro případnou změnu územního plánu.

Namítateli dále v oznámení chybí informace k jakému účelu je územní studie pořizována. Proto mu není jasné, jestli územní studie bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu, nebo pro rozhodování v území.

Tato informace je obsažena v kapitole A1 Hlavní cíle řešení textové části územní studie.

Namítatel tvrdí, že z výše uvedených důvodů je pořizování územní studie zmatečné. Zároveň poukazuje na to, že jestli územní studie bude sloužit jako změna územního plánu, tak se nezříká svých práv uplatnění námítky v průběhu projednání změny územního plánu.

Pořizování územní studie nemůže být zmatečné, protože je prováděno v souladu s ustanovením § 25 a § 30 stavebního zákona. Úkony jako je veřejné projednání a možnost připomínkovat územní studii jsou nad rámec stavebního zákona a jsou čistě v režii pořizovatele. To znamená, že pořizovatel určuje náležitosti oznámení.

Namítatel vysvětluje důvody, proč neuplatnil námítku k projednávanému novému územnímu plánu města Liberce. Pozemky parc. č. 1416, 1415/2 a část 1556/1 v k. ú. Vesec u Liberce byly zahrnuty do stavové plochy komunikace, která je vedena jako slepá. Ale při projednání územní studie vyšlo najevo, že s touto plochou počítá pro dopravu k zástavbě bytovými domy. Myslí si, že byl v rámci projednání nového územního plánu města Liberce uveden v omyl a že mu nebyly podány ucelené informace. Zároveň se jedná o tzv. salámovou metodu, kdy informace dostává postupně a nemůže se tedy vyjádřit k ucelenému záměru.

V návrhu nového územního plánu města Liberce, který je ve fázi po veřejném projednání, jsou pozemky parc. č. 1416, 1415/2 a část 1556/1 v k. ú. Vesec u Liberce zařazeny do ploch veřejných prostranství (P), jejichž hlavním využitím jsou zejména místní komunikace. Pozemky navazující na tuto plochu P jsou zařazeny do rozvojových ploch pro bydlení. V rámci těchto ploch je dle regulativu ploch bydlení kapitoly F. 2.4 závazné části návrhu nového územního plánu města Liberce možné realizovat místní obslužné komunikace zpřístupňující stavby a území. To znamená, že podle návrhu nového územního plánu města Liberce nelze tvrdit, že na pozemcích uvedených namítnutem by byla postavena slepá komunikace. Projektant pouze výše uvedené pozemky zahrnul do ploch pro veřejné vybavení, protože z hlediska užívání území je vhodnější je zařadit do těchto ploch, aby jim byl územním plánem zachován jejich veřejný charakter. Nový územní plán města Liberce se zpracovává v měřítku 1 : 10 000. V souladu s tímto měřítkem je navrhována podrobnost řešení území města Liberce a s tím i spojené řešení komunikační sítě. Územní plán v tomto území navrhuje velkou rozvojovou plochu pro bydlení 6.73.B2.15.70, ve které nejsou navrženy žádné komunikace. Protože územní plán je dokument, který se tvoří na 20 až 30 let dopředu a každá jeho změna se projednává v dlouhém časovém úseku, není vhodné, aby v rámci velkých rozvojových ploch navrhoval konkrétní řešení komunikací. Může se stát, že se následně zjistí, že případně navržené komunikace v územním plánu neodpovídají požadavkům vlastníků pozemků dotčených záměrem. Pak by muselo být přistoupeno ke změně územního plánu, která by navrhla jiné řešení. Z hlediska času a finanční náročnosti by se jednalo o značnou zátěž. Proto je vhodnější takovéto větší rozvojové plochy řešit zpracováním podrobnější dokumentace, kterou je v tomto případě územní studie. Územní studie se projednává v měřítku větším než územní plán, zpravidla 1: 1000. Územní studie tedy řeší daleko podrobněji a tím i konkrétněji problematiku nejen dopravní infrastruktury. Z hlediska územního plánování se jedná o správný a logický postup, tak jak by se měla řešit každá větší rozvojová plocha v území. Proto nelze říci, že se jedná o „salámovou metodu“ a že jsou informace podávány postupně.

V souvislosti s výše uvedeným namítnutem zároveň uplatňuje námítku ke změně územního plánu (namítnutel mluví o nově pořizovaném územním plánu města Liberce, který je ve fázi po veřejném projednání), ve kterém nesouhlasí s umístěním komunikace na pozemcích parc. č. 1416, 1415/2 a části 1556/1 v k. ú. Vesec u Liberce. Důvodem pro její vypuštění je, že je v současné době slepá. Dalším důvodem je, že komunikací by došlo k neodvratitelným a necitlivým zásahům v území. Komunikace je navrhována po břehu rybníka, který je dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny významným krajinným prvkem, který se dle § 4 odst. 2 tohoto zákona mají chránit. Návrh komunikace po břehu rybníka je tvrdým zásahem do krajiny a jejího rázu. Je třeba zachovat rekreační funkci rybníka a jeho okolí, i jeho stabilizační funkci. Rybník je součástí ekosystému, kde se sdružuje velký počet fauny a flóry.

V návrhu nového územního plánu města Liberce, který je ve fázi po veřejném projednání, jsou pozemky parc. č. 1416, 1415/2 a část 1556/1 v k. ú. Vesec u Liberce zařazeny do ploch veřejných prostranství (P), jejichž hlavním využitím jsou zejména místní komunikace. Proti tomuto řešení nebylo ze strany dotčených orgánů uplatněno žádné negativní stanovisko a ze

strany veřejnosti uplatněna žádná námitka a připomínka. S ohledem na to byla tato plocha převzata i do územní studie a zahrnuta do plochy místní obslužné komunikace jako obousměrná a s navrhovanou šíří veřejného prostoru 8,5 metrů, šíří vozovky 5 metrů a s maximální rychlostí 20 km/h.

S ohledem na nesouhlas ze strany veřejnosti i dotčených orgánů pořizovatel dal projektantovi pokyn prověřit možnost vypuštění této komunikace a řešit přístup do této části řešeného území pouze z ulice Ke Sportovnímu areálu. Projektant tuto možnost prověřil a dopravně napojuje tuto část řešeného území již jen z ulice Ke Sportovnímu areálu. **Námitce bylo v této části vyhověno.**

Namítatel se rovněž obává zamýšlené dopravní zátěže území 780 osobními automobily a 80 nákladními automobily za 24 hodin, který prý způsobí velký úhyn žab nacházejících se ve zdejším rybníku.

Spočítáme-li si navržené kapacity vozidel za jednu hodinu, tak v průměru vychází dopravní zatížení na 32,5 osobního a 3,3 nákladního automobilu. Nejedná se tedy o nijak závratná čísla. Vyjadřovat se k případnému problému s migrací žab je s ohledem na vyhovění této části námitky bezpředmětné. Lze pouze konstatovat, že tento problém by šlo řešit například umístěním dopravní značky upozorňující na jejich zvýšený výskyt v určitém období a instalováním mobilních zábran, které jim zamezí vniknutí na komunikaci (musely by být samozřejmě následně přeneseny). Dále je k tomu potřeba upozornit, že stávající rybník ze své severní a severozápadní strany bezprostředně navazuje na stávající komunikaci. Dá se tedy předpokládat, že stejný problém může nastat při migraci žab ze sousedních pozemků nacházejících se západním směrem od stávající komunikace.

Namítatel dále poukazuje v souvislosti s navrhovanou komunikací podél rybníka na ustanovení § 1013 odst. 1 NOZ ve kterém se uvádí, že vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod. Realizací této komunikace by byl nadmíru obvyklou obtěžován.

Zde je potřeba vycházet z toho, že NOZ nedefinuje co je obtěžování nad míru přiměřenou poměrům v území. V tomto případě se tedy jedná o subjektivní názor namíratele, který může potvrdit nebo vyvrátit pouze soud. Nelze jej vzít v potaz. K tomu lze pouze obecně konstatovat, že každý vlastník nemovitostí si osvojuje právo svůj pozemek neomezeně využívat, ale jiným toto právo odpírá. Ve většině případů se jedná o střet obyvatelů území, kteří již postavili (nemusí se jednat pouze o starousedlíky), s novými zájemci o výstavbu. Oni postavit mohli, ale jiným toto právo již nechtějí dát, ačkoliv územní plán případnou výstavbu umožňuje a oni stejného práva již využili.

Namítatel dále upozorňuje, že podle platného územního plánu města Liberce z roku 2002 jsou pozemky okolo rybníka zahrnuty do návrhových ploch zahrádek a chatových osad - sportovně

rekreační parky. Právem se domníval, že v okolí rybníka žádná pozemní komunikace nepovede.

Jak je již popsáno výše územní studie může být pořizována jako podklad pro změnu územního plánu a zároveň tato komunikace byla navržena i v návrhu nového územního plánu města Liberce, proti jejímuž řešení nikdo neměl námítky. Zároveň dle regulativu č. 3.3.1 „tabulka - Přehled staveb přípustných ve všech zastavitelných území“ platného územního plánu města Liberce z roku 2002 je na veřejných prostranstvích přípustné umístit obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší sloužící pro obsluhu lokality. To znamená, že navržené řešení nemůže být v hrubém rozporu, tak jak uvádí namítatel.

Namítatel upozorňuje na ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého ÚP nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Konstatuje, že v územní studii jsou náležitosti, které náležejí svým obsahem územnímu rozhodnutí. Jedná se o odstupové vzdálenosti. Následně uvádí, že územní plány odstupové vzdálenosti řešit nemají.

Výše uvedené ustanovení stavebního zákona se nevztahuje na územní studie, ale na územní plány. Proto se toto ustanovení územní studie netýká. Obsah územní studie neurčuje žádný prováděcí předpis stavebního zákona. Proto pořizovatel v zadání územní studie určuje náležitosti územní studie a projektant na základě zadání územní studie zpracovává návrh územní studie. V zadání tedy může definovat požadavek na řešení odstupových vzdáleností zástavby. Je nutno upozornit, že návrh územní studie neřeší konkrétní umístění zástavby, ale navrhuje regulační čáry (pevnou a volnou) v rámci kterých se musí zástavba umístit.

Namítatel dále požaduje, aby navržené domy v územní studii byly posunuty tak, aby pokračovaly ve směru uliční čáry ulice České a aby byly posunuty ve větší vzdálenosti od nemovitostí namítatele. Namítatel si myslí, že území by bylo vhodnější spíše hustší zástavba na menších pozemcích. Zároveň by změnil orientaci navrhovaných domů.

S ohledem na projednání územní studie došlo ke snížení počtu bytových domů v tomto území z 5 na 4. S tím došlo i k posunu regulačních čar, v rámci kterých mohou být umístěny stavby bytových domů a zároveň došlo i ke změně orientace staveb.

Namítatel nesouhlasí s navrhovanou výškou staveb. Podle projednávaného nového územního plánu města Liberce jsou části územní studie d) a f) zařazeny do plochy 6.73.BS2. K tomu se odvolává na stranu 11, 4 odrážku územní studie, kde se uvádí, že celková výška staveb je možno využít v souladu s návrhem ÚP. To znamená, že 2 NP + zakončující podlaží tvořící střechu + vystupující suterén v členitém terénu. Z toho namítateli vyplývá, že vzniknout mohou stavby 3NP + podkroví. Pro dvoupodlažní zástavbu mu přijde výška 10 a více metrů jako přemrštěná.

Projektant územní studie pro části d) a f) územní studie stanovil maximální výšku zástavby 12 metrů s ohledem na nově projednávaný územní plán města Liberce. Tuto výšku v návrhu nového územního plánu stanovil tak, že na každé podlaží počítá s 3 metrovou výškou a k tomu připočítává + 6 metrů, které zahrnuje vlivy osazení do sklonitého terénu, nestandardní

výšku podlaží a přípustnost využitelného zakončujícího podlaží navíc. Jedná se o odborný názor projektanta, se kterým samozřejmě nemusí namítatel souhlasit. Tento výškový regulativ byl projednán v rámci jednotlivých fází nového územního plánu města Liberce a nikdo proti jeho stanovení neměl námitek.

Namítatel k tomu dále uvádí, že s ohledem na výše uvedené je nenaplněné tvrzení v územní studii uvedené na str. 11 v poslední odrážce, že výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřípustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.

Namítatel mluví o prostorovém regulativu, který se uplatní až v okamžiku realizace zástavby. Případný záměr bude muset být individuálně posouzen s výše uvedeným regulativem, jestli s ním nebude v rozporu. Územní studie neumísťuje zástavbu, ale pouze jí určuje základní mantinely, ve kterých musí být záměr navrhován. Určuje maximální výšku zástavby, ale to neznamená, že tam zástavba o maximální přípustné výšce bude umístěna. Namítatel požaduje, aby výškový regulativ byl snížen, aby výška navrhované zástavby skutečně odpovídala dvěma podlažím a proto upřednostňuje zástavbu rodinnými domy. S ohledem na projednání územní studie došlo k posunutí navrhovaných bytových domů části d) a f) jižním směrem od stávající zástavby rodinných. Zároveň došlo ke snížení bytových domů z 9 na 8. Požadavku, aby v této části bylo možné postavit pouze rodinné domy, nelze vyhovět, protože zástavba je umísťována na pozemky, které se podle platného územního plánu města Liberce nacházejí v plochách bydlení městského, které jsou přednostně určeny pro výstavbu vícepodlažních bytových domů.

Namítatel nesouhlasí s navrženou komunikací ve východní části řešeného území a níž by byla řešena v širších souvislostech.

Namítatel píše o komunikaci, která byla do územní studie převzata z projednávaného nového územního plánu města Liberce. Jedná se o komunikaci, která je označena kódem 6.82. M. Je navržena jako místní účelová komunikace jako doplnění páteřní dopravní kostry Vesce pro obsluhu stávajících i rozvojových ploch. Na základě připomínky namítatele byl její průběh dokreslen do výkresu širších vztahů, aby bylo možné ji posoudit v širších souvislostech. Územní studie původně převzala jenom část jejího řešení.

Namítatel dále upozorňuje, že pokud by došlo k navýšení kapacity provozu v místě, je potřeba posoudit dopad tohoto řešení na EVL Luční potok. Příslušný dotčený orgán by měl zadat vypracování biologického hodnocení (potažmo i naturového hodnocení § 45i zákona č. 114/1992 Sb.,).

V rámci projednání nového územního plánu města Liberce bylo zpracováno i vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí. V rámci tohoto vyhodnocení byla posuzována i tato komunikace s doporučením, aby její trasa byla upravena tak, aby nezasahovala do interakčního prvku č. 41 a aby při její realizaci nebyla ohrožena funkčnost interakčního prvku č. 35. Dotčené orgány s tímto řešením v rámci projednání souhlasily. Pořizovatel k tomu

dodává, že Luční potok se od řešeného území nachází více jak 500 m a na druhé straně za kopcem.

Namítatel upozorňuje, že na pozemku parc. č. 1357/4 v k. ú. Vesec u Liberce se nachází poddolované území. Pod povrchem pozemku se nachází skalní masiv, táhnoucí se od rohu pozemků parc. č. 1359 a 1409 až pod vodní hladinu rybníka Velký Sajbot. V masivu se nachází štola z 2. světové války. Namítatel se obává, že v případě zakládání staveb na dotčeném pozemku může dojít k poškození jeho nemovitostí vlivem otřesů a vibrací. Namítatel se pozastavuje nad tím, jestli byl spolehlivě prověřen stav v území.

Projektant při tvorbě územní studie vychází vždy z územně analytických podkladů, které se dle § 27 odst. 2 stavebního zákona skládají z údajů o území. Údaje o území dle § 27 odst. 3 stavebního zákona poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy a další subjekty. Poddolované území je dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti části A sledovaným jevem č. 61. Tento jev poskytuje Česká geologická služba, která jako poskytovatel údajů o území dle § 27 odst. 3 stavebního zákona, zodpovídá za jeho správnost, úplnost a aktuálnost. Územně analytické podklady žádné poddolované území na pozemku parc. č. 1357/4 v k. ú. Vesec u Liberce ani na sousedních pozemcích nevidují. Projektant při tvorbě územní studie provádí terénní průzkumy, pro které využívá jako podklad i územně analytické podklady. Projektant na základě územně analytických podkladů neviduje žádný problém s poddolovaným územím a ani se skalním masivem. Namítatel uvádí, že skalní masiv se nachází pod povrchem pozemku, proto projektant ani na základě místního šetření nemusí odhalit jeho existenci. Územní studie neřeší konkrétní umístění staveb, proto na její řešení nemůže mít vliv skalní masiv, který se nachází pod zemským povrchem. Zakládání staveb a případné práce s tím spojené v žádném případě nejsou předmětem řešení územní studie. Toto je řešeno až v dalším stupni projednání, kterým je územní a stavební řízení, které již řeší konkrétní umístění staveb a technologický postup zakládání staveb.

Namítatel upozorňuje na textaci str. 3 územní studie v kapitole A2 ve které se uvádí, že řešení územní studie je v souladu s platným územním plánem Liberce až na drobnou rozvojovou plochu na jihovýchodním okraji lokality. Namítatel tvrdí, že územní studie musí platný územní plán plně respektovat a není možné řešit některé plochy v nesouladu s ním.

S tvrzením namílatele nelze souhlasit s ohledem na ustanovení § 25 stavebního zákona, ve kterém se uvádí, že územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace a jejich změn. Podle částí územní studie, které jsou v nesouladu s platným územním plánem města Liberce, se bude moci rozhodovat až v okamžiku, kdy budou v souladu s platným územním plánem. V kapitole A1 hlavní cíle řešení textové části územní studie se píše, že výstupy z územní studie mají být přeneseny do úpravy probíhajícího zpracování nového územního plánu Liberec. Tím bude zajištěn následný soulad.

Namítatel dále uvádí, že na straně 20 a následně územní studie je uváděno, že pořízení územní studie je vyvoláno potřebou umístění nové funkční i hmotově strukturované zástavby při sladění jednotlivých vlastníků pozemků se zájmem města Liberce na dosažení průběžné i

konečné kvality celkové koncepce lokality. K tomu uvádí, že koncepce územní studie je v rozporu s jeho zájmy vlastníka nemovitostí v dané lokalitě.

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že se projektant při tvorbě návrhu územní studie snažil zohlednit zájmy jednotlivých vlastníků nemovitostí ležících v řešeném území územní studie se zájmy města Liberce. Je přirozené, že jakýkoliv návrh nebude nikdy řešením, které bude naprosto vyhovovat všem zúčastněným a dotčeným stranám. Jedná se o kompromisní řešení.

Namítatel s ohledem na výše uvedené požaduje znovu předložit územní studii doplněnou o namítatelské připomínky, aby byl obeznámen s jejím účelem a aby v ní byly odstraněny jím uvedené vady a zohledněny jeho námitky. Dále nesouhlasí s jejím vložením do evidence územně plánovací činnosti.

S ohledem na vyhodnocení námítky, které je popsáno výše, **nelze vyhovět požadavku namítatele, aby nebyla územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti.**

Námítka CJ MML 217172/14, Jiří Vašák

pozemek parc. č.: celé řešené území k. ú. Vesec u Liberce

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje částečně

Text námítky včetně odůvodnění:

1) VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Studie byla veřejně projednána nad rámec zákona dne 10.11.2014. I když se jednalo o veřejné projednání nad rámec stavebního zákona, které by mělo sloužit k plánování dané lokality společně s místními obyvateli, **byli na toto jednání přizváni pouze přímí sousedé zastavované lokality.**

Na jednání **nebyl pozván zástupce místního osadního výboru a výbor nebyl informován o projednání studie.**

Informace o projednávání nebyla vyvěšena na hlavní webové stránce města a není ani dohledatelná mezi ostatními studiemi na stránkách oddělení územního plánování. Jediné místo uložení studie je zde: <http://www.liberec.cz/liberec/US-Vesec-K-Sportovnímu-Arealu/> Nebyly využity standardní postupy zveřejnění projednání.

Domníváme se, že všechny výše popsané skutečnosti byly způsobeny záměrně, aby se k projednání dostavilo co nejméně lidí z Vesce, kterých se to týká.

Žádáme o nové projednání studie za přítomnosti zástupců OV a dalších lidí, kterých se tato plánovaná zástavba týká.

2) NERESPEKTOVÁNÍ DLOUHO PŘIPRAVOVANÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Protože studii zpracovával stejný projektant, který zpracovává nově vznikající ÚP, čekali bychom, že studie bude návrh ÚP (poslední zveřejněnou verzi) respektovat. **V celém území byly ovšem navýšeny nejenom výšky budov, ale zároveň sníženy koeficienty zeleně až o 20%.** Tyto koeficienty by měly být zachovány ve výši dané návrhem ÚP (výška budov v oblasti B2 nesmí překročit 11m – 2 NP + podkroví).

Žádáme dodržení maximální výškové hladiny a minimálních koeficientů zeleně tak, jak byly navrženy v návrhu nového ÚP.

3) RYBNÍK A DOPRAVNÍ NAPOJENÍ NOVÉ ZÁSTAVBY

Nesouhlasíme s vybudováním nové komunikace u rybníka. V územním plánu není záměr napojit lokalitu novou ulicí od rybníka – vždy je území připojeno z kruhového objezdu Česká x Mařanova.

Plánovaná intenzita oblasti je pro nás neúnosná – za běžného provozu 1250 vozů, z toho 120 nákladních (ulice Ke Sportovnímu areálu) nebo 780 vozů, z toho 80 nákladních v ulici Česká směrem k rybníku. Ulice nejsou dostatečně kapacitní, chybí chodníky a již dnes nejsou bezpečné.

Plánovaná komunikace navíc není určena jen pro osobní dopravu, ale bude umožněn průjezd nákladními auty. Ulice Česká, Brunclíkova až k Hodkovicke jsou již dnes přetížené, navíc fungují jako jediný příjezd k výrobním firmám zde umístěným (LIKTO, Perfect, Epicos, Autodoprava Hlavatý a další). Ulice je úzká, nepřehledná a nebezpečná již dnes bez plánovaného navýšení dopravy. **Plánované navýšení dopravy bude mít velký negativní dopad na bezpečnost dopravy, hluk v oblasti, prašnost a další znečištění.**

Rybník je pro nás klidným rekreačním prvkem s velkým ekologickým přesahem – je domovem pro mnoho druhů chráněných živočichů. V současné době neplní žádné technické funkce, pouze slouží k chovu ryb. **V platném ÚP je tato oblast stále vedena jako zeleň!**

Žádáme, aby okolí rybníka bylo stabilizováno jako zeleň. Odmítáme budování nové

komunikace v této části.

4) KAPACITY ŠKOL A ŠKOLEK

Velký rozsah výstavby ovlivní také vytiženost škol a školek – již dnes je škola ve Vesce plně vytižená (chodí sem i děti z okolních obcí, které nemají vlastní školu). Studie tento problém ani v nejmenším nezmiňuje, ale v oblasti to přinese velké problémy rodinám s dětmi (stávajícím i budoucím).

Tuto námitku podáváme jako obyvatelé Vesce u Liberce, vlastníci nemovitostí a občané města Liberce. Žádáme, aby naše připomínky byly zohledněny a upřednostňujeme řádné nové projednání tohoto záměru s místními obyvateli.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bod 1)

Namítatel se vyjadřuje k veřejnému projednání územní studie. Je si vědom, že je projednávána nad rámec stavebního zákona, ale nesouhlasí s tím, že na toto jednání byli přizváni pouze přímí sousedé, nebyli pozváni zástupci osadního výboru. Informace o projednání nebyla vyvěšena na hlavní webové stránce města a ani není dohledatelná mezi ostatními studiemi na stránkách oddělení územního plánování. Domnívá se, že takto projednáno bylo záměrně, aby se dostavilo co nejméně lidí. Žádá nové projednání studie. Žádají o nové projednání územní studie za přítomnosti zástupců OV a dalších, kterých se to týká.

Dle § 30 stavebního zákona se územní studie pořizuje tak, že pořizovatel zpracuje zadání územní studie, projektant zpracuje územní studii a pořizovatel v okamžiku, kdy schválí její možnost využití, podá návrh na vložení do evidence územně plánovací činnosti. Z toho vyplývá, že proces pořízení územní studie se odehrává pouze mezi pořizovatelem a projektantem. Veřejnosti ani dotčeným orgánům není dána možnost se k územní studii vůbec vyjadřovat. Odbor hlavního architekta si je ale vědom, že územní studie je podrobnějším řešením územního plánu na menším území, které bez projednání s veřejností, majiteli dotčených pozemků a dotčených orgánů nemá smysl, protože v následném stupni projednání by se mohlo ukázat, že územní studie neodpovídá požadavkům dotčených orgánů a i vlastníků pozemků. Proto má odbor hlavního architekta v organizačním řádu stanoveno, že požaduje vyjádření od odboru životního prostředí, odboru dopravy, od stavebního úřadu a obce, na jejímž území se studie pořizuje. Dále nad rámec stavebního zákona a organizačního řádu územní studie veřejně projednává. Na veřejné projednání, kromě výše uvedených dotčených orgánů, obesílá adresně majitele pozemků přímo dotčených návrhem řešení. To znamená, majitele nevyužitých rozvojových pozemků. Ostatní dotčené osoby obesílá skrz úřední desku, tedy i zástupce osadního výboru. Při projednání musí být také hlídána procesní ekonomie, proto nelze každého obesílat. Tím, že stavební zákon nestanovuje projednání územní studie, pravidla jejího projednání si určuje pouze pořizovatel. Je tedy pouze jeho právem, koho adresně obešle. Nikdo si nemůže osvojovat právo k adresnému obesílání a nemůže jej ani vymáhat. Oznámení o projednání územní studie bylo vyvěšeno na úřední desce v termínu od 15. 10. do 18. 11. 2014. Zároveň bylo v elektronické podobě vyvěšeno na webových stránkách územního plánování na odkazu <http://www.liberec.cz/liberec/US-Vesec-K-Sportovnimu-Arealu/>. Jedná se o standardní způsob informování veřejnosti o projednávání. Jakékoliv další způsoby informování nad rámec výše uvedeného jsou nadstandardní úkony v projednání. Nelze tedy souhlasit s názorem namítatele, že bylo ze strany pořizovatele záměrně činěno, aby se projednání územní studie účastnil co nejmenší počet lidí z Vesce.

Zároveň pořizovatel nevidí důvod k opakovanému veřejnému projednání, protože žádné

procesní postupy neporušil, veřejnosti umožnil zúčastnit se veřejného projednání a zároveň ji umožnil se k navrženému řešení vyjádřit, což potvrzuje i námitka podaná namitatelem.

Bod 2)

Namítatel upozorňuje, že územní studii zpracovává stejný projektant, který zpracovává nový územní plán města Liberce. Proto by měl návrh územního plánu (poslední zveřejněnou verzi) respektovat. Oproti návrhu územního plánu byly v celém území navýšeny výšky budov a zároveň sníženy koeficienty zeleně. Požadují, aby výšky a koeficienty byly ponechány v podobě, která byla v návrhu územního plánu.

V územní studii jsou jednotlivé části řešeného území rozděleny na regulační bloky, pro které jsou stanoveny koeficienty zastavění. Jednotlivé koeficienty zastavění se nemusejí shodovat s koeficienty zastavění, které jsou v návrhu územního plánu stanoveny pro řešené území. Ale tím, že se jedná o menší regulační bloky, než jsou v návrhu nového územního plánu města Liberce, tak jejich sečtením vyjde stejné procento zastavění, jako mají nastaveny regulační bloky v návrhu nového územního plánu města Liberce. Výšky navržené v územní studii odpovídají návrhu územního plánu města Liberce po veřejném projednání. Pořizovatel dodává, že návrh územního plánu města Liberce po veřejném projednání se liší od návrhu územního plánu v podobě pro veřejné projednání.

Bod 3)

Nesouhlasí s vybudováním nové komunikace u rybníka a žádá, aby okolí rybníka bylo stabilizováno jako veřejně přístupná zezeň.

S ohledem na nesouhlas ze strany veřejnosti i dotčených orgánů dal po veřejném projednání pořizovatel pokyn projektantovi, aby prověřil možnost vypuštění této komunikace a řešil přístup do této části řešeného území pouze z ulice Ke Sportovnímu areálu. Projektant tuto možnost prověřil a dopravně napojuje tuto část řešeného území již jen z ulice Ke Sportovnímu areálu.

Bod 4)

Namítatel upozorňuje, že územní studie vůbec neřeší problematiku škol a školek, jejichž vytíženost výstavba ovlivní.

Územní studie při kruhovém objezdu a při ulici Ke Sportovnímu areálu navrhuje plochy smíšené centrální, v rámci kterých je možné realizovat občanské vybavení zejména předškolní a školní výchovy. Více ale tuto problematiku neřeší, protože z hlediska územně plánovacího se v území již tato zařízení v blízkosti nacházejí. Základní škola se nachází při ulici České a mateřská škola se nachází mezi ulicemi U Družiny a Dětská. Problematiku dostupnosti a kapacit školských zařízení řeší město Liberec jako jejich zřizovatel a nositel jejich koncepce.

Námítka CJ MML 217622/14, Ing. Petr Kubík

lokalita: Hančova, Vrbatova

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc: Přípomínky k Územní studii Vesec – K Sportovnímu areálu

Na základě veřejného projednání Územní studie Vesec – K Sportovnímu areálu, dne 10.11.2014,- podávám připomínky ve stanovené lhůtě.

- **1. Dopravní obslužnost v oblasti ulic Hančova, Vrbatova, Nad Sokolovnou**

Historie a současnost

Stávající výstavba RD (mezi ulicemi Hančova, Vrbatova a Nad Sokolovnou) byla koncipována ve studii, která byla projednána na odboru strategie a územní koncepce Magistrátu Liberec - viz jednání ze dne 2.6.2009 – UK/7110/094/09 – **ing.arch. Vítoušová**. Následně pak na SÚ, a to i s novým geometrickým plánem ze dne 25.6.2009, č.851/2009

S tím samozřejmě souviselo i vybudování infrastruktury dle vznesených podmínek.

Ul. Hančova, Vrbatova a ul. Nad Sokolovnou byly vystavěny právě pro obslužnost dané lokality – max.15 RD. V tomto duchu se nese i vydané Stavební povolení a následný Kolaudační souhlas dle § 122, stavebního zákona 183/2006 Sb.,pro výše jmenované komunikace. Při výstavbě bylo nutno akceptovat i podmínky pro tělesně postižené, a tyto byly dodrženy po konzultaci s ing. Košťálovou, zástupkyní organizace pro tělesně postižené.- za cenu odkupu části pozemku p.č.p. 1357/34 tak, aby bylo splněno – chodník pro tělesně postižené a šíře komunikace pro jednosměrný provoz ul. Nad Sokolovnou do ul. Hančova.

Krom toho bylo naplněno i ustanovení platného ÚP – zelený pás s výsadbou stromů. Vše dle schválené PD a vyjádření příslušných dotčených orgánů. Průjezd z ul. Nad Sokolovnou do ul. Hančova je na hranici – téměř pravý úhel.

Návrh řešení pro připravovanou výstavbu bytových domů p.č.p. 1357/13

Ul.Hančovu zobousměrnit tím, že by zůstal zelený pás a následně by bylo provedeno rozšíření směrem do parcely p.č.p. 1357/13 – vybudování nového jízdního pásu komunikace v šíři 3m a chodník pro pěší v šíři 1,5m. Propojení obou jízdních pásů by bylo možné přes vybudované průjezdy mezi stávajícími,

již vysázenými stromy a možností otáčení osobních automobilů u p.č.p. 1357/34. Nyní je zatáčka z ul. Nad Sokolovnou do ul. Hančovi téměř 90 st. a problémy zde mají větší vozy – popeláři. Toto přinese i nutnost přemístění čerpací stanice na dešťové vody a její případné rozšíření.

Řešení č.2

Pokud by toto řešení bylo neschůdné vzhledem k ustanovení platného ÚP, nabízí se řešení č.2.

Výsadbou stromů posunout až o 3m – nová komunikace +1,5m – chodník, celkem tedy o 4,5m od pravého obrubníku stávající komunikace ve směru do ul. K Sportovnímu areálu do p.č.p. 1357/13.

Řešení č.3

Posunout zelený pás pouze o 3,5m ve stejném smyslu – tedy do pozemku p.č.p. 1357/13 s tím, že další chodník by nebyl potřebatady je to na zvážení počtu pohybu osob. Celkem by byl dopravní koridor ul. Hančovaširoký 8m, Přístup k bytovým domům pak zabezpečit mezi stromy v zelém pásu- přejezdy

V každém případě by se mělo dodržet původní SP + Kolaudační souhlas. SP na komunikace.....SURRE/7130/141017/11-Vá ze dne 20.2.2012 Kolaudační souhlas ...SURRE/7130/075679/13- Vá ze dne 24.6.2013 a vůbec i Vyjádření ... příslušného odboru Magistrátu, jak je výše uvedeno a pro nové objekty na p.č.p. 1357/13 vybudovat novou infrastrukturu.

Návaznost na bytové domy

Navrhovaný pás pro parkování mezi hranou komunikace a bytovými domy š=5m je nevyhovující, neboť normální vozidlo je délky kolem 4,5m a prostor kolem vozidla – vyložení zavazadel, pohyb osob - se taky musí počítat. Norma na garáž či stání říká 3x6m.

Řešení č.1

Posunout hranici bytových domů na min.7m za hranici komunikace Hančova, rozšířené na dva pruhy (viz jedno z navrhovaných řešení výše uvedené) a zároveň snížit počet bytových domů lepším rozmístěním. Krom toho není nikde řešena případná obslužnost a parkování, pokud v bytových domech bude občanská vybavenost. Zabezpečí se potřebný prostor pro parkování, pohyb kolem vozidel...

2. Návrh zrušit bytové domy a dokončit na této části výstavbu RD

Je pravdou, že v dané lokalitě je BM. Nikde není psáno, v jakém poměru by měly být bytové domy a rodinné domy. Vzhledem ke konfiguraci terénu a k již dokončené výstavbě RD mezi ul. Hančova a ul. Vrbatova se nabízí

architektonické řešení – v daném levém pásu ve směru do sportovního areálu – nyní již jen na pozemku p.č.p. 1357/13 - dokončit výstavbu rodinnými domy a po pravé straně ul. K Sportovnímu areálu provést výstavbu bytových domů. Výhodou by byla i stávající konfigurace terénu a rozvinutí všech architektonických možností při splnění podmínek Vyhlášky 2/2002 ÚP pro město Liberec.

V každém případě by to alespoň stálo na zvážení.

Závěr.

Připomínky jsem podal s tím, že ve věci obslužnosti – ul. Hančova – rozšíření se mj. zlepší i technická údržba, úklid sněhu. Zároveň se poskytne lepší a bezpečnější prostor pro pohyb tělesně postižených v ul. Nad Sokolovnou, resp. alespoň zůstane na stávající úrovni. Ano, bylo by nutno řešit odvod dešťových vod z komunikace např. rozšířením nynější přečerpávací stanice a její přemístění.

Ve věci architektury - dodržení podmínek ÚP - je věcí subjektivního posouzení, zda by nebylo lepší dokončit na p.č.p. 1357/13 výstavbu RD místo bytových domů. Takto to bylo přislíbeno při jednání v roce 2009.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Bod 1a)

Namítatel upozorňuje na špatné šířkové poměry ulice Hančova a ulic přiléhajících (Vrbatova, Nad Sokolovnou), kdy ulice Hančova a Vrbatova byly povoleny pouze pro obsluhu přiléhajících rodinných domů. Ulice jsou šířkově nedostatečné i pro stávající provoz. Namítatel navrhuje 3 řešení rozšíření ulice Hančova s realizací chodníků a zeleného pásu.

V územní studii je navržena obslužná spojka k místním komunikacím Nad Sokolovnou a Kašparova ulice Vrbatova, které navazují na páteřní ulici Ke Sportovnímu areálu v severně umístěné stabilizované zástavbě ve stávajících parametrech: minimální prostor místní komunikace 6,5 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/h s jednosměrným provozem a režimem obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů.

Severně umístěná navrhovaná zástavba bytových domů je napojena na ulici Hančovu napojenou na ulici Ke Sportovnímu areálu, která je ve studii upravena oproti současnému stavu a navržena v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 5,0 m, návrhová rychlost 20 km/h s obousměrným provozem a režimem obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů.

V územní studii je tedy navrženo rozšíření šířky komunikace v ulici Hančova ze 3 m na 5 m a dále je zde navržen pruh na parkování a pruh zeleně, do kterého by měla být přesunuta stávající vysázená alej. V uličním prostoru širokém 10 m tedy vznikne dostatečný prostor pro projíždění OA a dalších vozů (popeláři, záchranná služba, vozidla hasičského záchranného sboru...) a také jsou zde vymezena parkovací místa a pás zeleně, který může sloužit pro úklid sněhu v zimních měsících.

Ulice je navržena jako obytná, kde dominantní obytná funkce převládá nad výrazně zklidněnou funkcí dopravní, proto zde není navrhován chodník i při druhém okraji vozovky.

Pás zeleně s alejí byl navržen směrem k nově navrhovaným obytným domům, což bude mít za následek přesun stávající aleje. Ponechat zelený pruh uprostřed ulice Hančova je nekoncepční (dle navrhovaného řešení č. 1 v námitce), jelikož by vznikly dva úzké pruhy vozovky oddělené zeleným pásem a nebyl by odstraněn problém nezprůjezdnění ulici při zastavení či zaparkování automobilu.

V bodě 1a je námitka vyhověno a ulice Hančova byla v územní studii navržena k úpravě a rozšíření.

Bod 1b)

Namítatel požaduje zvětšit regulační čáru navrhovaných bytových domů z 5 m na minimálně 7 m a řešit parkování pro případnou občanskou vybavenost v parterech bytových domů.

Námítka bylo vyhověno. Regulační čára byla ve studii upravena na 6 m od uličního prostoru a dále je zde navržen 1,5 m široký zelený pás a 2 m široký prostor pro parkování. Regulační čára bytových domů je tedy 9,5 m od hrany komunikace, což je více, než požadoval namítatel.

Trvalá odstavňá stání a garáže residentů budou součástí objektů rodinných domů nebo pozemků k nim příslušejících, bytové domy budou umožňovat garážování v 1. PP o kapacitě 1 stání / 1 průměrný byt. Pro návštěvníky lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání.

Odstavování vozidel uživatelů a zaměstnanců objektů s občanským vybavením resp. parkování návštěvníků lokality se navrhuje v podobě podélných stání podél ulice Hančova.

V bodě 1b je námitka vyhověno, vzdálenost regulační čáry byla zvětšena a v územní studii je řešeno parkování pro bytové domy a uživatele občanského vybavení.

Bod 2)

V bodě 2 namítatel nesouhlasí s navrženými bytovými domy na pozemku parc. č. 1357/13 a navrhuje je nahradit domy rodinnými.

V tomto bodě námítka není vyhověno, protože podstatná část lokality se nachází podle platného územního plánu v plochách bydlení městského. Tyto plochy dle územního plánu z roku 2002 jsou území určená k bydlení v bytových domech doplněných o vybavenost městského charakteru odpovídajícího okolní zástavbě a charakteru bydlení. Určujícím typem zástavby jsou vícepodlažní bytové domy, bytové domy v blocích, viladomy, a panelové domy (sídlíštní zástavba). Rodinné domy jsou v těchto plochách také přípustné, ale jelikož se jedná o plochy určené zejména pro domy bytové, neměli by rodinné domy v lokalitě převládat.

Tato lokalita byla překotným urbanizačním vývojem nedávných let zastavována postupně zahušřovanou chaotickou kobercovou zástavbou rodinných domů ne zcela odpovídající charakteru území a nedoprovázenou odpovídající infrastrukturou.

Lokalita je v územní studii v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona s ohledem na svou velikost řešena komplexně s ohledem na cíl dosažení optimálního využití s doplněním občanského vybavení do monofunkčního obytného území a prostorového uspořádání

exponovaného okraje městského organismu dosud rozvíjeného poněkud chaoticky bez stanovených prostorových pravidel.

V souladu s výše uvedeným a s vymezením plochy bydlení městského v územním plánu z roku 2002 byly v lokalitě navrženy bytové domy, i když v menší míře, než předpokládá platný územní plán. Uliční blok navazující na areál META je tvořen blokovou strukturou malých bytových domů s vnitroblokem a koncipován s přesahem na plochu areálu za hranicí řešeného území s ohledem na potenciální rozvojové požadavky areálu. Výšková hladina malých bytových domů je v souladu s projednaným návrhem nového ÚP v ploše 6.122 na max. 15 m. Jedná se o malé bytové domy s max. 6 standardními bytovými jednotkami (9 malých BJ) ve dvou nadzemních a jednom zakončujícím podlaží s možností spojení s občanským vybavením v podlaží navazujícím na veřejné prostranství.

Tyto bytové domy tvoří postupný přechod mezi 4 podlažními panelovými domy areálu META a rodinnými domy v ulici Hančova. Územní studie a návrh nového ÚP v souladu s § 19 odst. d) stanovuje maximální výšku staveb bytových domů na 15 m na rozdíl od platného územního plánu, který výšku nijak nereguloval, tudíž zde mohly vznikat stavby podstatně vyšší.

Námítce se v bodě 2 nevyhovuje a v lokalitě je navržena zástavba bytovými i rodinnými domy.

Námitka CJ MML 217250/14, Kuncová Eva

Pozemek: 1414/8, 1416 v katastrálním území Vesec u Liberce

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Jsem majitelkou nemovitosti ulici Česká č.p. 941 na p.č. 1414/8 v katastrálním území Vesec u Liberce. Žádám Vás tímto o projednání následujících připomínek.

- 1) Na parcele p.č 1416 je vybudována kanalizace,na kterou jsou napojeny okolní nemovitosti. Touto kanalizací se odvádí odpadní voda z ČOV a dešťová voda z mého pozemku do přepadu rybníka SAJBAT. K této parcele mám zřízeno věcné břemeno reg.č. 4/07/0221 ze dne 9.4.2008. Žádám Vás tímto, aby původní kanalizace a přípojky elektřiny, vody byly zachovány a zahrnuty do návrhu územní studie.
- 2) Prosím o zřízení veřejného osvětlení na p.č. 1416. Ze studie není jasné, zda se s osvětlením počítá.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel požaduje v bodě 1), aby byla kanalizace, přípojky vody a elektřiny na pozemku parc. č. 1416 zahrnuty do územní studie. V bodě 2 požaduje zřízení veřejného osvětlení v bezejmenné ulici u rybníka Sajbot.

V územní studii jsou navrženy pouze hlavní řady, nikoliv veškeré přípojky inženýrských sítí. V bezejmenné ulici u rybníku Sajbot je zaneseno stávající elektrické vedení a vodovodní řad. Dále je zde nově navrženo veřejné osvětlení a splašková a dešťová kanalizace.

Ze svažitého území pod ulicí Ke Sportovnímu areálu je v územní studii nově navržený systém uličních gravitačních stok směřujících severozápadním směrem do gravitační stoky vedené po západním okraji řešeného území do kmenové stoky u Doubského potoka. Připojení tohoto lokálního systému je navrženo variantně východně od vodní nádrže do ulice České nebo jižně od vodní nádrže přímo do stoky v závislosti na detailním prověření spádových poměrů na základě geodetického zaměření. Toto řešení neovlivňuje řešení odkanalizování a inženýrských sítí pro stávající domy v bezejmenné ulici a není předmětem řešení územní studie.

Přípomínka CJ MML 217625/14, Český svaz ochránců přírody, ZO ČSOP ARMILLARIA LIBEREC

Pozemek: Území navazující na rybník Sajbot, katastrálním územím Vesec u Liberce

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

1) VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Studie byla veřejně projednána (nad rámec zákona) dne 10.11.2014. Přestože se jednalo o veřejné projednání nad rámec stavebního zákona, měla být tomuto jednání věnována dostatečná propagace a pozornost na hlavní straně webu města, ve zpravodaji či na úřední desce a měly být pozvány minimálně ty organizace, které v daném území zastupují veřejnost (o.s./spolky, osadní výbor), či vykonávají nějaké veřejně prospěšné služby (ochrana přírody, rybářství a péče o vodní plochy, péče o komunikace a občanskou vybavenost apod.).

Pak jednání, které by mělo sloužit k plánování dané lokality společně s místními obyvateli, zcela postrádá smysl a je naopak příznakem postupu proti zájmům občanů či zájmových skupin této části města. Dle informací nám sdělených ve dnech určených na námítky a připomínky jasně vyplynulo, že byli na toto jednání přizváni pouze přímí sousedé zastavované lokality.

Na jednání nebyl pozván zástupce místního osadního výboru a tento nebyl informován o projednávání studie.

Informace o projednávání nebyla vyvěšena na hlavní webové stránce města a není ani dohledatelná mezi ostatními studiemi na stránkách oddělení územního plánování.

Jediné místo uložení studie je zde: <http://www.liberec.cz/liberec/US-Vesec-K-Sportovnimu-Areatu/>
Nebyly využity standardní postupy zveřejnění projednání.

Domníváme se, že všechny výše popsané skutečnosti byly způsobeny záměrně, aby se k projednání dostavilo co nejméně lidí z Vesce, kterých se to týká a vůči tomuto postupu vznášíme námítku.

Žádáme o nové projednání studie, případně variantní zpracování této studie a její projednání za přítomnosti zástupců OV a dalších osob a organizací, kterých se tato plánovaná zástavba týká.

2) NERESPEKTOVÁNÍ DLOUHO PŘIPRAVOVANÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Protože studii zpracovával stejný projektant, který zpracovává nově vznikající ÚP, čekali bychom, že studie bude návrh ÚP (poslední zveřejněnou verzi) respektovat. V celém území byly ovšem navýšeny nejenom výšky budov, ale zároveň sníženy koeficienty zeleně až o 20%. Tyto koeficienty by měly být zachovány ve výši dané návrhem ÚP (výška budov v oblasti B2 nesmí překročit 11m – 2 NP + podkrovi).

Žádáme dodržení maximální výškové hladiny a minimálních koeficientů zeleně tak, jak byly navrženy v návrhu nového ÚP.

3) RYBNÍK A DOPRAVNÍ NAPOJENÍ NOVÉ ZÁSTAVBY

Nesouhlasíme s vybudováním nové komunikace u rybníka. Naopak V územním plánu není záměr napojit lokalitu novou ulicí od rybníka – vždy je území připojeno z kruhového objezdu Česká x Mařanova.

Plánovaná intenzita (dopravy, zasedlení) oblasti je neúnosná – za běžného provozu 1250 vozů, z toho 120 nákladních (ulice Ke Sportovnímu areálu) nebo 780 vozů, z toho 80 nákladních v ulici Česká směrem k rybníku. Ulice nejsou dostatečně kapacitní, chybí chodníky, odvodnění, cyklopruhy apod. a již dnes nejsou bezpečné.

Plánovaná komunikace navíc není určena jen pro osobní dopravu, ale bude umožněn průjezd nákladním autům. Ulice Česká, Brunclíkova až k Hodkovické jsou již dnes přetíženy, navíc fungují jako jediný příjezd k výrobním firmám zde umístěným (LIKTO, Perfect, Epicos, Autodoprava Hlavatý a další). Ulice je úzká, nepřehledná a nebezpečná již dnes i bez plánovaného navýšení dopravy. Plánované navýšení dopravy bude mít velký negativní dopad na bezpečnost dopravy, hluk v oblasti, prašnost a další znečištění.

Rybník je VKP ze zákona, prvkem systému ekologické stability tohoto území, klidným rekreačním prvkem s velkým ekologickým přesahem – je domovem pro mnoho druhů chráněných živočichů. V současné době neplní žádné technické funkce (vyjma zdroje vody pro zasněžování sportovního areálu Vesec, jehož parametry užití by měly být též častěji kontrolovány a přehodnoceny !!!), slouží zejména k chovu ryb. V platném ÚP je tato oblast stále vedena jako zeleň!

Žádáme, aby okolí rybníka bylo stabilizováno jako veřejně přístupná zeleň. Odmítáme budování nové komunikace, či jakýchkoli dalších liniových staveb v této lokalitě. Je třeba zachovat a ochranné a nárazníkové pásmo okolo přírodních ploch a vodních nádrží i vodních toků v tomto území i zajistit odstranění pravidelně zde se objevujících deponií různých druhů odpadových materiálů, zejména stavebních a komunálních. Je třeba respektovat stav populací obojživelníků, ale i dalších skupin organismů, aby zde nedocházelo (zejména při jarních tázích a při hledání biotopů k rozmnožování a zajištění potravy pro mláďata ke kolizím a úhynům, ani ke zvýšení tlaku na nanazující soukromé pozemky a zahrady, pokud ploch veřejně a klidově setřeno bude v této lokalitě ubývat.

4) ZÁVĚR A ŽÁDOST O ODMÍTNUTÍ STUDIE

Vzhledem k postupu projednávání, objemu vyjmenovaných připomínek a námitek žádáme odmítnutí této studie a zadání zpracování nové studie na toto území, nejlépe městem Liberec – v návaznosti na schvalovací proces nového územního plánu.

Způsob zpracování studie považujeme za účelový pro část vlastníků pozemků v dané lokalitě, osobu p. arch. Plašila považujeme za osobu ve střetu zájmů (vzhledem k jeho funkcím v týmu zpracovatele nového ÚP pro Liberec (který navíc ještě účelově využívá parametry jednak původního a druhak nového návrhu ÚP tak, aby intenzita využití území byla maximální) a tedy i případné škody a negativní vliv na přírodní plochy a jejich okolí by tedy byly tím vyšší.

Žádáme o informaci, které námítky a připomínky byly do stanoveného termínu doručeny a jakým způsobem byly vypořádány – ve lhůtách stanovených zákonem či interními předpisy k tomuto

[Handwritten signature]

Bod 1)

Namítatel se vyjadřuje k veřejnému projednání územní studie. Je si vědom, že je projednávána nad rámec stavebního zákona, ale není spokojen s její propagací na webu města Liberce, ve zpravodaji, na úřední desce. Měly být pozvány minimálně organizace spjaté s územím (spolky, osadní výbory, veřejně prospěšné služby). Poukazuje na to, že byli obesláni pouze přímí sousedé řešeného území. Nesouhlasí s tím, že nebyl pozván zástupce místního osadního výboru a nebyl informován. Informace o projednání nebyla vyvěšena na hlavní webové stránce města a ani není dohledatelná mezi ostatními studiemi na stránkách oddělení územního plánování. Domnívá se, že takto projednáno bylo záměrně, aby se dostavilo co nejméně lidí. Žádá nové projednání studie.

Dle § 30 stavebního zákona se územní studie pořizuje tak, že pořizovatel zpracuje zadání územní studie, projektant zpracuje územní studii a pořizovatel v okamžiku, kdy schválí její možnost využití, podá návrh na vložení do evidence územně plánovací činnosti. Z toho vyplývá, že proces pořizené územní studie se odehrává pouze mezi pořizovatelem a projektantem. Veřejnosti ani dotčeným orgánům není dána možnost se k územní studii vůbec vyjadřovat. Odbor hlavního architekta si je ale vědom, že územní studie je podrobnějším řešením územního plánu pro část řešeného území, které bez projednání s veřejností, majiteli dotčených pozemků a dotčených orgánů nemá smysl, protože v následném stupni projednání by se mohlo ukázat, že územní studie neodpovídá požadavkům dotčených orgánů a i vlastníků pozemků. Proto má odbor hlavního architekta v organizačním řádu stanoveno, že požaduje vyjádření od odboru životního prostředí, odboru dopravy, stavebního úřadu a obce, na jejímž území se studie pořizuje. Dále nad rámec stavebního zákona a organizačního řádu územní studie veřejně projednává. Na veřejné projednání, kromě výše uvedených dotčených orgánů, obesílá adresně majitele pozemků přímo dotčených návrhem řešení. To znamená, majitele nevyužitých rozvojových pozemků. Ostatní dotčené osoby obesílá skrz úřední desku. Při projednání musí být také hlídána procesní ekonomie, proto nelze každého obesílat. Tím, že stavební zákon nestanovuje projednání územní studie, pravidla jejího projednání si určuje pouze pořizovatel. Je tedy pouze jeho právem, koho adresně obešle. Nikdo si nemůže osvojovat právo k adresnému obesílání a nemůže jej ani vymáhat. Oznámení o projednání územní studie bylo vyvěšeno na úřední desce v termínu od 15. 10. do 18. 11. 2014. Zároveň bylo v elektronické podobě vyvěšeno na webových stránkách územního plánování na odkazu <http://www.liberec.cz/liberec/US-Vesec-K-Sportovnimu-Arealu/>. Jedná se o standardní způsob informování veřejnosti o projednávání. Jakékoliv další způsoby informování nad rámec výše uvedeného jsou nadstandardní úkony v projednání. Nelze tedy souhlasit s názorem namítele, že bylo ze strany pořizovatele záměrně činěno, aby se projednání územní studie účastnil co nejmenší počet lidí z Vesce.

Zároveň pořizovatel nevidí důvod k opakovanému veřejnému projednání, protože žádné procesní postupy neporušil, veřejnosti umožnil zúčastnit se veřejného projednání a zároveň ji umožnil se k navrženému řešení vyjádřit, což potvrzuje i námitka podaná namítelelem.

V bodě 1 není námitce vyhověno.

Bod 2)

Namítatel upozorňuje, že územní studii zpracovává stejný projektant, který zpracovává nový územní plán města Liberce. Proto by měl návrh územního plánu (poslední zveřejněnou verzi) respektovat. Oproti návrhu územního plánu byly v celém území navýšeny výšky budov a zároveň sníženy koeficienty zeleně. Požadují, aby výšky a koeficienty byly ponechány v podobě, která byla v návrhu územního plánu.

V územní studii jsou jednotlivé části řešeného území rozděleny na regulační bloky, pro které

jsou stanoveny koeficienty zastavění. Jednotlivé koeficienty zastavění se nemusejí shodovat s koeficienty zastavění, které jsou v návrhu územního plánu města Liberce stanoveny pro řešené území. Ale tím, že se jedná o menší regulační bloky, než jsou v návrhu nového územního plánu města Liberce, tak jejich sečtením vyjde stejné procento zastavění, jako mají nastaveny regulační bloky v návrhu nového územního plánu. Výšky navržené v územní studii odpovídají návrhu územního plánu města Liberce po veřejném projednání. Pořizovatel dodává, že návrh územního plánu města Liberce po veřejném projednání se liší od návrhu územního plánu města Liberce v podobě pro veřejné projednání.

V bodě 2 není námitce vyhověno.

Bod 3)

Nesouhlasí s vybudováním nové komunikace u rybníka a žádá, aby okolí rybníka bylo stabilizováno jako veřejně přístupná zeleň.

S ohledem na nesouhlas ze strany veřejnosti i dotčených orgánů dal po veřejném projednání pořizovatel pokyn projektantovi, aby prověřil možnost vypuštění této komunikace a řešil přístup do této části řešeného území pouze z ulice Ke Sportovnímu areálu. Projektant tuto možnost prověřil a dopravně napojuje tuto část řešeného území již jen z ulice Ke Sportovnímu areálu.

V bodě 3 je námitce vyhověno.

Bod 4)

Namítatel požaduje neschválení této studie a zadání zpracování nové studie na toto území, nejlépe městem Liberec ve vazbě na projednávaný nový územní plán. Způsob zpracování územní studie považují za účelový pro část vlastníků pozemků v dané lokalitě a osobu Ing. arch. Plašila považují za osobu ve střetu zájmu.

Pořizovatel neshledává důvod pro neschválení územní studie a pro nové zpracování a projednávání územní studie. Pořizovatel nemůže souhlasit s názorem, že územní studie je zpracována ve prospěch některých majitelů pozemků v řešeném území. Pořizovatel ve spolupráci s projektantem se při tvorbě územní studie snaží najít takové řešení, které nebude v zřejmém neprospěchu pro řešené území a pro uživatele dotčeného území. Snaží se najít obecně prospěšné řešení. Je ale potřeba zdůraznit, že územní studie nikdy nebude navrhopvat ideální řešení, které by se líbilo každému. Vždy se jedná o kompromisní řešení. Proto se územní studie veřejně projednávají, aby se na základě něho našlo co nejoptimálnější řešení. Pořizovatel nevidí důvod, proč by projektant územní studie a v jedné osobě i projektant nového územního plánu města Liberce měl být ve střetu zájmu, když se podílí na tvorbě obou dokumentů. Naopak toto vnímá jako výhodu, že oba dokumenty zpracovává, protože tím snadno zajistí provázanost mezi oběma dokumenty.

V bodě 4 není námitce vyhověno.

Stanovisko CJ MML 216264/14, MML, odbor dopravy

Text stanoviska:

Zahájení: 15.10.2014

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

Věc : Územní studie Vesec u Liberce - K Sportovnímu areálu - vyjádření k návrhu

Magistrát města Liberec, odbor dopravy – oddělení silniční a dopravní, jako silniční správní úřad, příslušný podle § 40, odst. 4, písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 15.10.2014 oznámení projednání návrhu územní studie na lokalitu Vesec u Liberce – K Sportovnímu areálu.

Silniční správní úřad k návrhu výše uvedené studie sděluje následující:

- Systém jednosměrných ulic Vrbatova – Nad Sokolovnou – Hanšova byl budován v minimálních parametrech pro obsluhu několika rodinných domů. Pro stavby bytových domů na tyto komunikace napojené požadujeme jejich rozšíření (min. ul. Hanšova) na obousměrnou komunikaci s šířkou veřejného prostoru 8,0 m. Toto rozšíření by bylo podmínkou stavby bytových domů.
- Z projednání vyplynulo, že součástí bytových domů může být občanská vybavenost, proto požadujeme vyřešit normový počet parkovacích míst pro oba účely (bydlení a provozovna) buďto pod vlastním objektem nebo na pozemku investora.

Vypořádání stanoviska:

Dotčený orgán požaduje rozšíření ulice Hančova na obousměrnou komunikaci s šířkou veřejného prostoru minimálně 8 m. Dále požaduje vyřešit parkovací místa pro bytové domy a případnou občanskou vybavenost, která je v nich umožněna.

V územní studii je obslužná spojka k místním komunikacím Nad Sokolovnou a Kašparova ulice Vrbatova navazují na páteřní ulici Ke Sportovnímu areálu v severně umístěné stabilizované zástavbě ve stávajících parametrech: minimální prostor místní komunikace 6,5 m, hlavní dopravní prostor 3,5 m, návrhová rychlost 20 km/h s jednosměrným provozem a režimem obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů.

Severně umístěná navrhovaná zástavba bytových domů je napojena na ulici Hančovu napojenou na ulici Ke Sportovnímu areálu, která je ve studii upravena oproti současnému stavu a navržena v parametrech: minimální prostor místní komunikace 10,0 m, hlavní dopravní prostor 5,0 m, návrhová rychlost 20 km/h s obousměrným provozem a režimem obytné ulice s oboustrannými zelenými pásy pro uložení inženýrských sítí, umístění parkovacích stání a osazení dřevin resp. keřů.

Podél ulice Hančova je navržen 2 m široký prostor pro parkování. Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů rodinných domů nebo pozemků k nim příslušejících, bytové domy budou umožňovat garážování v 1. PP o kapacitě 1 stání / 1 průměrný byt. Pro návštěvníky lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu obytné ulice umožněno odstavení vozidel v omezené míře z důvodu šířkového uspořádání.

Odstavování vozidel uživatelů a zaměstnanců objektů s občanským vybavením resp. parkování návštěvníků lokality se navrhuje v podobě podélných stání podél ulice Hančova.

Stanovisko CJ MML 216911/14, MML, odbor životního prostředí

Text stanoviska:

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

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

nesouhlasí s návrhem územní studie a požaduje doplnit následující:

1. Pátevní komunikace od okružní křižovatky směrem ke sportovnímu areálu bude navržena tak, aby bylo možné podél celé komunikace umístit jednostrannou alej (stromořadí), v souladu s požadavkem na řešení urbanizované zeleně (obecně závazná vyhláška SML č. 2/2002, bod 8.1.5.q). V rámci projednávání studie dohodnout jednotnou šířku zeleného pásu pro výsadbu stromů tak, aby byla reálná výsadba tohoto stromořadí s perspektivou zdárného růstu stromů. Zelený pás s výsadbou bude součástí komunikace. V souvislosti s touto dohodou bude doplněn výkres příčného řezu komunikací tak, aby bylo patrné, že nedochází ke kolizi uložení sítí s navrhovanou výsadbou.

2. Napojením lokality z ulice Česká podél rybníku Sajbat by došlo k negativnímu zásahu do porostu významného krajinného prvku - nivy potoka Bystré a rybníku Sajbat. Tento přirozený ekosystém má v krajně zásadní ekologicko-stabilizační funkci a jako takový je chráněn před poškozováním a ničením.

V lokalitě byl v roce 2006 (Biologické hodnocení zpracované autorizovanou osobou RNDr.

Oldřichem Buškem) potvrzen výskyt zvláště chráněných druhů (čolek obecný, skokan zelený, ropucha obecná).

Zelený pás podél rybníku a porosty při vtoku do rybníku jsou nezbytným nárazníkovým pásem mezi zastavbou a vodní plochou, který bude zajišťovat pohyb obojživelníků především v jarním období v době rozmnožování. Z výše popsanych důvodů požaduje toto napojení lokality z předložené studie vypustit.

3. Vzhledem k charakteru lokality nad vodní nádrží Sajbat (niva toku Bystrá a její přítoky), které jsou dle územního plánu zařazeny do ploch ZS, kde se nachází sezónní tůňky, podmáčené lokality, požadujeme doplnit charakter navržených cest, aby bylo možné posoudit dopad na tyto přirozené biotopy.

Vypořádání stanoviska:

Bod 1)

Dotčený orgán požaduje podél komunikace Ke Sportovnímu areálu navrhnout jednostrannou alej, dále navrhnout šířku zeleného pásu tak, aby byla možná výsadba stromořadí a doplnit řez komunikací.

Jednostranná alej byla po veřejném projednání doplněna podél celého jižního okraje stávající ulice Ke Sportovnímu areálu. Byl zde vymezen pás zeleně o šíři 2 m, do kterého je alej umísťována. U stromořadí podél místních obslužných komunikací (mezi rodinnými a bytovými domy) byl vymezen pás zeleně o šířce 1,5. Do dokumentace byly doplněny příčné řezy komunikacemi.

Bod 2)

Dotčený orgán nesouhlasí s dopravním napojením z ulice Česká podél rybníku Sajbat z důvodu negativního zásahu do porostu významného krajinného prvku a výskytu zvláště chráněných druhů a požaduje ho vypustit.

V územní studii bylo jižní napojení lokality převzato z návrhu projednávaného územního plánu města Liberce, které je ve fázi po veřejném projednání, kde je vymezeno jako stabilizované veřejné prostranství, v rámci kterého je možné realizovat místní obslužné

komunikace. Veřejné prostranství tedy může mít podobu asfaltové komunikace nebo například vyšlapané pěšiny, která se nyní v území nachází. V návrhu územní studie pro veřejné projednání byla navržena místní obslužná komunikace. Na základě negativního stanoviska a námitek občanů bylo toto napojení vypuštěno a v územní studii je zanesena pouze existující cesta pro pěší.

Bod 3)

Dotčený orgán požaduje doplnění charakteru pěších cest v nezastavitelných plochách.

Do územní studie bylo doplněno, že cesty pro bezmotorovou dopravu v nezastavitelné části řešeného území budou mít nezpevněný mlatový povrch.