



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

Ú Z E M N Í P L Á N

PŘÍLOHA Č. 125

M.3.4 HLUBOKÁ U LIBERCE

M.3.4 HLUBOKÁ U LIBERCE

Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0031 – Ing. Luboš Vít.....	2
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0032 – Mgr. Tvrzníková Jana.....	5
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0033 – Mgr. Tvrzníková Jana.....	9
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0034 – Bulíř Václav.....	13
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0035 – Tvrzníková Alena	17
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0036 – Tvrzníková Alena, Bulíř Václav	20
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0037 – Matuška Karel	23
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0038 – Matuška Karel	27

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0031 – Ing. Luboš Vít

CJ MML 075805/16

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 259/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

NESOUHLAS SE ZAŘAZENÍM DO NEZASTAVITELNÝCH PLOCH – ZELEŇ A ŽÁDOST O ZAŘAZENÍ POZEMKU DO PLOCH BYDLENÍ NEBO REKREACE

Dovoluji si podat připomínku k využití výše uvedeného pozemku v novém ÚP Liberce, kde je pozemek zařazen do zeleně bez využití pozemku se žádostí o změnu využití na bydlení nebo rekreaci a zapracování do nového ÚP. Pozemky jsou dobře dopravně obslužné z ulice K Hluboké. V novém ÚP Město Liberec tuto plochu zařazuje jako zeleň v místě, kde proti, zleva a zprava jsou pozemky pro bydlení a logicky návazně by měl být připomínkový pozemek zařazen do bydlení či do rekreace, čímž nebude znevýhodněn vůči pozemkům přes komunikaci. Podobný názor měli pracovníci Vašeho úřadu, se kterými jsem využití pozemku projednával.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 259/2 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemek“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené – nezastavitelné (SN),

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí se zařazením do nezastavitelných ploch a požaduje zařazení do ploch bydlení nebo rekreace.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek navržen do ploch smíšených nezastavitelných.

V návrhu ÚP byl předmětný pozemek navržen do ploch zemědělských. Proti tomuto funkčnímu využití na předmětném pozemku byla vznesena připomínka s požadavkem, aby byl pozemek zařazen do ploch bydlení nebo rekreace.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání ÚPL připomínku vyhodnotil v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Z těchto důvodů doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci pokynů pro zpracování návrhu pokyn „ponechat navrhovanou využitelnost pozemku parc. č. 259/2 v plochách nezastavitelných“, což je zároveň v souladu s předchozím rozhodnutím zastupitelstva, kdy v rámci vyhodnocení konceptu schválilo ponechat pozemek v plochách nezastavitelných.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitou na území Přírodního parku Ještěd. Pozemek se nachází na velmi pohledově exponovaných svazích. Jednalo by se o zahušťování rozptýlené zástavby a rozšiřování do volné krajiny v Přírodním parku Ještěd. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno v podstatě jako nerozvojové.

Dle republikové priority územního plánování č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „*zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice*“, což Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování P1 ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce zachována historická struktura podhorské zástavby. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843). Vymezením dalších zastavitelných ploch zahrádek a případný vznik zahrádkářských chat nebo zahrádkářských kolonií by narušil zachovanou cennou strukturu zástavby na těchto pohledově exponovaných svazích Ještědského hřbetu, které tvoří vizuální obraz města. Již stávající zahrádky nejsou v tomto území vhodné a v návrhu ÚPL jsou vymezeny do plochy bydlení, aby byly v ideálním případě nahrazeny hodnotnější stavbou rodinného domu.

Předmětný pozemek parc. č. 259/2 také není svým tvarem vhodný k zastavění – úzký cíp v příkrém svahu mezi komunikací a vyežděnou cestou a terénním zlomem porostlým vzrostlou vegetací.

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

Pozemek se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn

(rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO) a téměř 0,3 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro rekreaci individuální (RI). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné a pro individuální rekreaci je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant ÚPL prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlivým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0032 – Mgr.

Tvrzníková Jana

CJ MML 064782/16

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 42/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se zařazením svých pozemků do kategorií uvedených v novém územním plánu. Má rodina (rodina Bulířových) vlastnila pozemky na Hluboké u Liberce již ve 40. letech a v roce 1948 je o ně komunistický režim připravil. Statek spolu s pozemky má rodina nikdy nedostala zpět. Obdrželi jsme jako náhradu několik jiných pozemků, které se v novém územním plánu stávají takřka bezcennými. V případě, že plán bude v této podobě schválen, nebudu moci pozemek ani oplotit, natož ho využívat k bydlení, které jsem vzhledem ke svému mladému věku na tomto pozemku zamýšlela. Osobně nevidím rozdíl mezi vyvlastněním komunistickým režimem a zákazem využívat efektivně náhradou obdrženy pozemek, který mi darovala babička. Rovněž neexistuje objektivní důvod, aby můj pozemek nebyl určen k bydlení a přilehlé pozemky ano – navíc, když jejich část byla oddělena odkupem právě od mého pozemku. Dále bych ráda podotkla, že je donebevolající, že jsem se o změně dozvěděla náhodou a připomínku musela sepsat v šibeniční lhůtě.

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

Vzhledem k výše uvedenému (především k faktu, že má rodina patří mezi starousedlíky a plánují se zde usadit trvale) navrhuji pozemek č. 42/1 zařadit do bydlení (venkovského). Pozemek je navíc opakovaně devastován dobyt看em místního chovatele pana Huška, který se o něj nedostatečně stará. Nemožnost pozemek oplotit značně snižuje možnosti jeho využití a tím pádem i jeho hodnotu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 42/1 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemek“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje zařazení předmětných pozemků do zastavitelných ploch bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 42/1 navržen do návrhových ploch smíšených obytných.

Během projednávání konceptu územního plánu dotčené orgány v rámci stanovisek (MML, KÚLK) nesouhlasily s vymezením hranice zastavěného území v konceptu územního plánu. Dle stanoviska MML ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno tuto lokalitu vypustit v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., a také dle § 4 odst. 1 a 2 zákona.

Orgány ochrany přírody KÚLK i MML ve svých stanoviscích nesouhlasí s tím, aby se zhušťovala rozptýlená zástavba a rozšiřovala se do volné krajiny v Přírodním parku Ještěd, což by mohlo vést k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě.

Na předmětném pozemku se nenacházejí žádné stavby, není to zastavěný stavební pozemek, proto není důvod pro jejich zařazení do zastavěného území. Nezastavitelné plochy nelze oplotit, ale k jejich ochraně před dobyt看 a jinou zvěří stačí ohradník, který je v těchto plochách přípustný.

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území města Liberec v konceptu územního plánu pořizovatel ve „*Změně pokynů pro zpracování návrhu územního plánu*“ ze dne 31. 5. 2012 v kapitole I., písmeno B (Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele), v bodě 4 dal pokyn k úpravě zastavěného území. Pokyn byl v ZM schválen.

Na základě pokynů a jejich doplnění projektant ÚPL prověřil vymezení zastavěného území. Upravil vymezení zastavěného území v rámci města Liberce a navrhl předmětnému pozemku v návrhu ÚPL funkční využití jako plochy zemědělské – nezastavitelné. Toto navržení odpovídá také vymezení dle ÚPML, kde je pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny –travní porosty a plochy přírody a krajiny“, plochy nezastavitelné.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitou na území Přírodního parku Ještěd, která navazuje na lesní pozemky. Pozemek je dotčen ochranným pásmem lesa. Pozemek se nachází na velmi pohledově exponovaných svazích. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno jako v podstatě nerozvojové.

Dle republikové priority územního plánování č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „*zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice*“, což Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování P1 v ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce má být zachována historická struktura podhorské zástavby. V návrhu ÚPL je v horní

partii svahů vymezeno pouze zastavěné území, které tvoří usedlosti rozptýlené po obou stranách komunikace. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843).

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant ÚPL prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Jednotlivé pozemky vymezené jako zastavěné území (§ 2 stavebního zákona - pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami) zde mají tradiční rozptýlenou strukturu a větší plošné výměry.

Pozemek se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měňnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0033 – Mgr.

Tvrzníková Jana

CJ MML 064784/16

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 45

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se zařazením svých pozemků do kategorií uvedených v novém územním plánu. Má rodina (rodina Bulířových) vlastnila pozemky na Hluboké u Liberce již ve 40. letech a v roce 1948 je o ně komunistický režim připravil. Statek spolu s pozemky má rodina nikdy nedostala zpět. Obdrželi jsme jako náhradu několik jiných pozemků, které se v novém územním plánu stávají takřka bezcennými.

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

Na pozemku č. 45 se nachází ovocné stromy, jež jsou opakovaně devastovány lesní zvěří a dobyt看em místního chovatele pana Huška, který se o něj nedostatečně stará. Nemožnost pozemek oplotit značně snižuje možnosti jeho využití a tím pádem i jeho hodnotu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 45 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemek“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011) : stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS)

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje možnost předmětný pozemek oplotit.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 45 navržen do ploch smíšených nezastavitelných a zároveň jako součást nadregionálního biokoridoru ÚSES. Jeho vymezení a hodnocení provádí Ministerstvo životního prostředí ČR podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. Vymezení systému ekologické stability je důležité pro uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. *Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření stanoví ministerstvo životního prostředí České republiky obecně závazným právním předpisem.*

ÚSES je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Z toho důvodu není možné pozemek oplotit. Na ochranu pozemku před dobyt看em a lesní zvěří ale existují i jiné technické možnosti než oplocení, např. ohradník, který přípustný je.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitou na území Přírodního parku Ještěd, která navazuje na lesní pozemky. Téměř celý pozemek leží v ochranném pásmu lesa. Pozemek se nachází na velmi pohledově exponovaných svazích. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona a vymezovat systém ekologické stability dle § 4 odst. 1 zákona.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno v podstatě jako nerozvojové.

Dle republikové priority územního plánování č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování P1 v ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce má být zachována historická struktura podhorské zástavby. V návrhu územního plánu je v horní partii svahů vymezeno pouze zastavěné území, které tvoří usedlosti rozptýlené po obou stranách komunikace. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843).

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Podle republikové priority územního plánování č. 20 PÚR ČR se mají „vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability.“

Výše uvedenou prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů nezastavitelných, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

Dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné je zachovat. Nelze tedy nadřazovat osobní zájem jednotlivých vlastníků pozemků. Územně plánovací dokumentace nemá za úkol a ani nemůže řešit vlastnické vztahy ke konkrétním nemovitostem.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant ÚPL prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

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

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart

vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0034 – Bulíř Václav

CJ MML 064777/16

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 112/15

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se zařazením svých pozemků do kategorií uvedených v novém územním plánu. Má rodina (rodina Bulířových) vlastnila pozemky na Hluboké u Liberce již ve 40. letech a v roce 1948 je o ně komunistický režim připravil. Statek spolu s pozemky má rodina nikdy nedostala zpět. Obdrželi jsme jako náhradu několik jiných pozemků, které se v novém územním plánu stávají takřka bezcennými.

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):
Pozemek č. 112/15 je dobře přístupný ze silnice a je vhodný pro budoucí výstavbu rekreačního objektu mé rodiny. Z důvodu neustálé devastace dobyt看em místního chovatele pana Huška, který se o něj nedostatečně stará a úřady tyto případy neřeší, bude nutné jeho oplocení. Nemožnost tuto část oplotit značně snižuje možnosti jejího využití a tím pádem i její hodnotu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 112/15 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemek“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje možnost předmětný pozemek oplotit a zařadit do zastavitelných ploch, plochy rekreace.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 112/15 navržen do ploch smíšených nezastavitelných. Na těchto plochách lze umísťovat stavby, zařízení, úpravy a kultury pouze pokud slouží bezprostředně pro zajištění hlavního využití vymezené plochy, charakterem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře vymezené plochy, pokud nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry, a pokud budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání minimalizované pro zajištění hlavního využití vymezené plochy a neznemožňující protupnost krajiny.

Stavba rekreačního bydlení by negativně ovlivnila krajinný ráz. Jde o místo významného pohledu na sídlo, které by stavbou bylo narušeno. Na pozemku se také nachází drobná sakrální stavba – křížek.

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

Nezastavitelné plochy nelze oplotit, ale k jejich ochraně před dobyt看em a jinou zvěří stačí ohradník, který je přípustný.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitou na území Přírodního parku Ještěd. Pozemek se nachází na velmi pohledově exponovaných svazích. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno v podstatě jako nerozvojové.

Dle republikové priority územního plánování č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování P1 v ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce má být zachována historická struktura podhorské zástavby. V návrhu územního plánu je v horní partii svahů vymezeno pouze zastavěné území, které tvoří usedlosti rozptýlené po obou stranách komunikace. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843).

Jednotlivé pozemky vymezené jako zastavěné území (§ 2 stavebního zákona - pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami) zde mají tradiční rozptýlenou strukturu a větší plošné výměry.

V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemků, kdy byly zařazeny do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zařazeny, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách

odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Došlo k tomu na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 2/2012 ze dne 19. 1. 2012. Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant ÚPL znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant ÚPL prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Pozemek se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

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

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0035 –

Tvrzníková Alena

CJ MML 064781/16

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 112/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se zařazením svých pozemků do kategorií uvedených v novém územním plánu. Má rodina (rodina Bulířových) vlastnila pozemky na Hluboké u Liberce již ve 40. letech a v roce 1948 je o ně komunistický režim připravil. Statek spolu s pozemky má rodina nikdy nedostala zpět. Obdrželi jsme jako náhradu několik jiných pozemků, které se v novém územním plánu stávají takřka bezcennými.

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

Na pozemku č. 112/1 se nachází zdroj pitné vody pro dům č. 6 na pozemku č. 99/2. Kromě toho zde stojí sklad zahradního nářadí. Rovinatou část je nutno oplotit z důvodu neustálé devastace dobyt看 místního chovatele pana Huška, který se o něj nedostatečně stará. Na životním prostředí jsou k nahlédnutí naše stížnosti k těmto případům. Nemožnost tuto část oplotit značně snižuje možnosti jejího využití a tím pádem i její hodnotu. Zároveň hrozí opětovné znečištění nového zdroje pitné vody. Za nesmyslné rovněž považuji, že protilehlý nerovinatý pozemek č. 101, který musíme neustále zbavovat náletů, je zařazen do kategorie určené k bydlení a pozemek č. 112/1 nikoliv.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 112/1 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemek“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část pozemku jako stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN) a druhá část jako stabilizované plochy smíšené obytné (BS)

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): část pozemku jako stabilizované plochy bydlení (B) a druhá část jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje možnost předmětný pozemek oplotit, aby mohl být využíván, ochráněn před devastací dobyt看em a nebyl znečištěn vodní zdroj na pozemku.

Z připomínky není úplně jasné, o jakou ochranu vodního zdroje by se mělo jednat. Plochy zastavitelné i nezastavitelné umožňují technickou infrastrukturu, v rámci které je možné ochranu vodních zdrojů zajistit. Nezastavitelné plochy nelze oplotit, ale k jejich ochraně před dobyt看em a jinou zvěří stačí ohradník, který je v nezastavitelných plochách přípustný.

Pozemek parc. č. 112/1 v k. ú. Hluboká u Liberce je v ÚPLM vymezen jako plocha přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Toto vymezení respektoval také koncept ÚP z roku 2011, který pozemek parc. č. 112/1 navrhl do ploch smíšených nezastavitelných stejně jako pozemek parc. č. 101. V návrhu pro společné jednání a pro veřejné projednání a v novém návrhu pro společné jednání byla východní část pozemku vymezena v plochách bydlení společně s pozemkem par.č. 101 jako plocha stabilizovaná. Projektant ÚPL vyhodnotil tyto pozemky jako proluku a v souladu se zásadami vymezování zastavěného území dle § 58 stavebního zákona je zahrnul do zastavěného území, stabilizované plochy pro bydlení. Po podání připomínky bylo území znovu prověřeno a v souladu s požadavky dotčených orgánů o zamezení zahušťování zástavby v Hluboké u Liberce a na území PP Ještěd byla lokalita vymezena v souladu s ÚPML, tedy jako plocha nezastavitelná.

Orgány ochrany přírody KÚLK i MML ve svých stanoviscích nesouhlasí s tím, aby se zhušťovala rozptýlená zástavba a rozšiřovala se do volné krajiny v Přírodním parku Ještěd, což by mohlo vést k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Pozemek byl proto vymezen v plochách sídelní zeleně.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitu na území Přírodního parku Ještěd. Pozemek se nachází na velmi pohledově exponovaných svazích. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno jako v podstatě nerozvojové.

Dle republikové priority územního plánování č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování P1 v ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce má být zachována historická struktura podhorské zástavby. V návrhu územního

plánu je v horní partii svahů vymezeno pouze zastavěné území, které tvoří usedlosti rozptýlené po obou stranách komunikace. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843).

Jednotlivé pozemky vymezené jako zastavěné území (§ 2 stavebního zákona - pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami) zde mají tradiční rozptýlenou strukturu a větší plošné výměry.

Pozemek se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

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

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0036 – Tvrzníková Alena, Bulíř Václav

CJ MML 064788/16

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 5/1

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje.

Text připomínky:

Nesouhlasím se zařazením svých pozemků do kategorií uvedených v novém územním plánu. Má rodina (rodina Bulířových) vlastnila pozemky na Hluboké u Liberce již ve 40. letech a v roce 1948 je o ně komunistický režim připravil. Statek spolu s pozemky má rodina nikdy nedostala zpět. Obdrželi jsme jako náhradu několik jiných pozemků, které se v novém územním plánu stávají takřka bezcennými.

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):
Dle platného územního plánu města Liberec schváleného zastupitelstvem města usnesením č. 94/02 ze dne 25.6.2002 byla parcela č. 5/1 zahrnuta do bydlení venkovského. Toto usnesení umožňuje výstavbu rodinného domu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 5/1 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemek“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): úzký pás pozemku je veden jako stabilizované plochy bydlení (B) a zbytek pozemku jako stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013) : úzký pás pozemku je veden jako stabilizované plochy bydlení (B) a zbytek pozemku jako stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): úzký pás pozemku je veden jako stabilizované plochy bydlení (B) a zbytek pozemku jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): úzký pás pozemku je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství (P), severo-západní cíp pozemku přiléhající ke komunikaci jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a jiho-východní cíp pozemku jako stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): úzký pás pozemku je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), severo-západní cíp pozemku přiléhající ke komunikaci jako stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a jiho-východní cíp pozemku jako stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): úzký pás pozemku je veden jako stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), severo-západní cíp pozemku přiléhající ke komunikaci

jako stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a jiho-východní cíp pozemku jako stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch bydlení venkovského.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje zařazení předmětného pozemku do zastavitelných ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek navržen do stabilizovaných ploch smíšených obytných jako součást zastavěného území.

Jednotlivé pozemky vymezené jako zastavěné území (§ 2 stavebního zákona - pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami) zde mají tradiční rozptýlenou strukturu a větší plošné výměry.

Dle republikové priority územního plánování č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „*zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice*“, což Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování P1 v ZÚR LK.

V dokumentaci pro nový návrh pro společné jednání (2016) byl předmětný pozemek vyzemen jako plochy sídelní zeleně.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla jižní část předmětného pozemku z ploch zemědělských převedena do ploch sídelní zeleně, protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant ÚPL přepracoval koncepci ÚPL stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že severozápadní část pozemku svým charakterem odpovídá plochám sídelní zeleně, severovýchodní část pozemku je ponechána v plochách bydlení.

Ve věci náhrad za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemku postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování vnášena právní nejistota. Zároveň neexistuje dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chybí ustálená praxe. Proto byly znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch a v návrhu územního plánu byly zařazené do nezastavitelných ploch, s důrazem, aby do nezastavitelných ploch byly zahrnovány pouze pozemky nezbytně nutné. Severovýchodní část uvedeného pozemku byla vyhodnocena, že její zahrnutí mezi nezastavitelné pozemky není nezbytně nutné, a proto byla zařazena do zastavitelných ploch.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určité části předmětného pozemku k zastavění na základě vydání ÚPL. ÚPL plochy pro bydlení redukuje, ovšem možnost výstavby na předmětném pozemku ponechává v jeho severovýchodní části. Vlastníkovi pozemku, také musí vzniknout prokazatelná majetková újma - vynaložené náklady na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku, což nebylo podatelem prokázáno.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl úzký pás pozemku vymezen jako stabilizované plochy veřejných prostranství (P), severo-západní cíp pozemku přiléhající ke komunikaci jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) a jiho-východní cíp pozemku jako stabilizované plochy bydlení (B) a následně v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl úzký pás pozemku vymezen jako stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), severo-západní cíp pozemku přiléhající ke komunikaci jako stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) a jiho-východní cíp pozemku jako stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce částečně vyhovuje, protože do ploch pro bydlení všeobecné byla navržena pouze severovýchodní část předmětného pozemku a v rozporu s požadavkem podatele je severozápadní část pozemku je součástí stabilizovaných ploch zeleně sídelní a úzký pás pozemku je součástí stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0037 –

Matuška Karel

CJ MML 078523/16

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 42/4, 46/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

ŽADAM ABY TENTO POZEMEK BYL OPĚT ZAŘAZEN
JAKOŽTO STAVEBNÍ PRO VÝTAUBU RODINNÝCH DOMŮ

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

POZEMEK JE SVOU POLOHOU K TOMUTO ÚČELU
VHODNÝ, PĚKNÝ, MÍRNÝ SKLON, DŮL PROBLEMOVÝ
PŘÍSTUP A PŘÍJEL, PŘI HRANICI ZATRUŽNĚNÁ VODOVOD
NAPROJIKU NA INŽENÝRSKÉ SÍŤ DEJALNĚ
(V MINULOSTI JIŽ JAKO STAVEBNÍ ZAŘAZEN)

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 42/4, 46/1 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemek“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 42/4 - návrhové plochy smíšené obytné (BS) a pozemek parc. č. 46/1 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN)

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje zařazení předmětných pozemků do ploch zastavitelných.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 42/4 navržen do ploch smíšených obytných. Pozemek parc. č. 46/1 byl navržen do ploch smíšených nezastavitelných.

Během projednávání konceptu územního plánu dotčené orgány v rámci stanovisek (MML, KÚLK) nesouhlasily s vymezením této lokality do návrhových ploch do bydlení.

Dle stanoviska MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) se jedná o zahušťování rozptýlené zástavby a rozšiřování do volné krajiny v Přírodním parku Ještěd. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu. Lokalitou č. 6.116.BS1 prochází částečně zatrubněný potok a lokální biokoridor, které jsou chráněny ve smyslu ust. § 4 odst. 1 a 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Orgány ochrany přírody KÚLK i MML ve svých stanoviscích nesouhlasí s tím, aby se zhušťovala rozptýlená zástavba a rozšiřovala se do volné krajiny v Přírodním parku Ještěd, což by mohlo vést k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Lokalitou zároveň prochází částečně zatrubněný potok a lokální biokoridor, které jsou chráněny ve smyslu ust. § 4 odst. 1 a 2 zákona 114/1992 Sb.

Na předmětných pozemcích se nenachází žádná stavba, nejde o zastavěné stavební pozemky, proto není důvod pro jejich zařazení do zastavěného území.

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

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území města Liberec v konceptu územního plánu pořizovatel ve „*Změně pokynů pro zpracování návrhu územního plánu*“ ze dne 31. 5. 2012 v kapitole I., písmeno B (Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele), v bodě 4 dal pokyn k úpravě zastavěného území. Pokyn byl v ZM schválen.

Na základě pokynů a jejich doplnění projektant ÚPL prověřil vymezení zastavěného území. Upravil vymezení zastavěného území v rámci města Liberce a navrhl předmětných pozemcích v návrhu ÚP funkční využití jako plochy zemědělské – nezastavitelné.

Pozemek 46/1 zasahuje do nadregionálního biokoridoru ÚSES. Jeho vymezení a hodnocení provádí Ministerstvo životního prostředí ČR podle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. Vymezení systému ekologické stability je důležité pro uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. *Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření stanoví ministerstvo životního prostředí České republiky obecně závazným právním předpisem.*

Povinnost vymezovat ÚSES v ÚPD vyplývá z ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny se má ochrana přírody a krajiny zajišťovat ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny. Jedná se tedy o jeden

ze základních prvků ochrany přírody, který má být podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., řešen v rámci koncepce uspořádání krajiny.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitou na území Přírodního parku Ještěd, která navazuje na lesní pozemky. Pozemky leží skoro celé v ochranném pásmu lesa. Pozemky se nacházejí na velmi pohledově exponovaných svazích. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno v podstatě jako nerozvojové.

Dle republikové priority územního plánování č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování P1 v ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce má být zachována historická struktura podhorské zástavby. V návrhu územního plánu je v horní partii svahů vymezeno pouze zastavěné území, které tvoří usedlosti rozptýlené po obou stranách komunikace. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843).

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant ÚPL prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlivým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Jednotlivé pozemky vymezené jako zastavěné území (§ 2 stavebního zákona - pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami) zde mají tradiční rozptýlenou strukturu a větší plošné výměry.

Pozemky se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí.

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0038 – Matuška Karel

CJ MML 078521/16

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemky parc. č.: 261/1, 261/3, 261/4

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

Text připomínky:

.....
 ŽADÁM TÍMTO, ABY UVEDENÉ POZEMKY 261/1
 ZARÁŽENY DO PLOCH PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH
 DOMŮ.

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

.....
 BEZPROBLEMOVÝ PŘÍSTUP, ELEKTRO NA POZEMKY
 BEZITELNĚ NÁPOJENÍ NA MĚNĚRŮVĚKÉ SÍTĚ.
 VYHODNĚ PRO RDĚNÍ, V MINULOSTI ZARÁŽEN
 JAKO STAJSNÍ, V POUČERNOSTI VYŘÁZEN.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 261/1, 261/3, 261/4 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemky“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek 261/4 zůstal veden ve stabilizovaných plochách bydlení (B), pozemky 261/1, 261/3 jsou vedeny jako stabilizované plochy zemědělské (K),

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje zařazení předmětných pozemků do zastavitelných ploch, plochy bydlení. V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 261/1, 261/3, 261/4 navrženy do ploch smíšených obytných jako součást zastavěného území. V návrhu pro společné jednání byly pozemky vedeny jako plochy bydlení (B).

Během projednávání návrhu pro společné jednání dotčené orgány v rámci stanovisek (MML, KÚLK) nesouhlasily s vymezením hranice zastavěného území v návrhu územního plánu. Dle stanoviska KÚLK k návrhu ÚP bylo z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadováno tuto lokalitu vypustit, aby se nezvyšovala možnost zástavby v krajinářsky a přírodně cenném území. Na základě pokynů a jejich doplnění projektant ÚPL prověřil vymezení zastavěného území. Upravil vymezení zastavěného území v rámci města Liberce a navrhl pozemkům 261/1, 261/3 v novém návrhu ÚP funkční využití jako plochy zemědělské – nezastavitelné. Toto navržení odpovídá také vymezení dle ÚPML, kde jsou pozemky zahrnuty do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Na předmětných pozemcích se nenacházejí žádné stavby, nejsou to zastavěné stavební pozemky, proto není důvod pro jejich zařazení do zastavěného území.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitu na území Přírodního parku Ještěd, která navazuje na lesní pozemky. Pozemky leží skoro celé v ochranném pásmu lesa. Pozemky se nacházejí na velmi pohledově exponovaných svazích. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno jako v podstatě nerozvojové.

Dle republikové priority územního plánování č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování P1 v ZÚR LK.

Jednotlivé pozemky vymezené jako zastavěné území (§ 2 stavebního zákona - pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami) zde mají tradiční rozptýlenou strukturu a větší plošné výměry. Předmětné pozemky parc. č. 261/1, 261/3 neodpovídají svojí výměrou (482 m²) velikostem okolních zastavěných pozemků. Pozemky nejsou vhodné k zastavění ani svým tvarem – úzký pruh mezi komunikací a vyježděnou cestou v příkrém svahu, nachází se zde terénní zlom a přes pozemky prochází elektrické vedení.

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

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,

projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant ÚPL prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Na území Hluboké u Liberce má být zachována historická struktura podhorské zástavby. V návrhu územního plánu je v horní partii svahů vymezeno pouze zastavěné území, které tvoří usedlosti rozptýlené po obou stranách komunikace. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby, je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843).

Pozemky se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí.

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

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