



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 136

M.3.15 NOVÉ PAVLOVICE



## M.3.15 NOVÉ PAVLOVICE

### Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0243 – Miroslav Kulhavý .....	2
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0244 – Miroslav Kulhavý .....	4
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0245 – Miroslav Lukáč .....	6
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0246 – Miroslav Lukáč .....	9

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0243 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077856/16

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 183/2

Rozhodnutí: **Připomínce se nevyhovuje.**

### Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, [REDAKCE] jsem koupil pozemek v k.ú. Nové Pavlovice p.č. 183/2 jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako BČ – bydlení čisté.

Pokud by pozemek zůstal zařazen dle nového ÚP jako komunikace byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání.

Trvám na tom, aby pozemek byl zařazen do ploch bydlení, smíšených aktivit nebo podobně. Pokud má město o pozemek zájem a potřebuje rozšířit komunikaci, nabízím pozemek k odprodeji, dle momentálně platných cen v této lokalitě.

### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 183/2 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy veřejných prostranství komunikace (VK)*

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy veřejných prostranství (P)*

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy veřejných prostranství (P)*

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy veřejných prostranství (P)*

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): stabilizované *plochy veřejných prostranství (P)*

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch *bydlení čistého (BČ)*.

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel ve své připomínce vyjádřil svůj nesouhlas s navrženým funkčním využitím pozemku (plochy veřejných prostranství) a požaduje zařadit předmětný pozemek do ploch určených pro bydlení či ploch smíšených aktivit.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro SJ (2016) 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“.* Požadavek podatele byl vyhodnocen na základě cílů územního plánování a vyhodnocen v souvislosti s výsledky projednání návrhu ÚP. Po prověření doporučil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem s ohledem na veřejné zájmy připomínce finálně nevyhovět.

Jedná se o velmi úzký pozemek o celkové výměře 25 m<sup>2</sup>, který je pro jakoukoliv investiční výstavbu samostatně zcela nepoužitelný, nevhodný. Na pozemek částečně zasahuje stavba rodinného domu, která by měla být umístěna pouze na pozemku parc. č. 182. Zbylé části pozemku jsou součástí veřejného prostranství – místního chodníku vedoucího právě podél stavby rodinného domu (č. p. 20). S ohledem na nedostatečné šířkové parametry chodníku je zcela nežádoucí ho jakýmkoliv dalším způsobem dále omezovat a tím snižovat bezpečnost pohybu chodců ve veřejném prostoru v této ulici. Funkční vymezení pozemku odpovídá skutečnému stavu v dané lokalitě.

*Z Listiny základních práv a svobod* nevyplývá, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Vlastní pozemky může vlastník využívat pouze takovým způsobem, který je v souladu s územním plánem. Na stanovení žádaného funkčního využití vlastněného pozemku ani na možnost jeho zastavění stavbou pro bydlení není právní nárok. Dle *článku 11, odst. (3) Listiny základních práv a svobod* vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. To znamená, že vlastnictví nemovitosti s sebou může nést i negativní užitky.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok proto, že do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“, například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude žádosti o změnu vyhověno.

Ve všech fázích při pořizování ÚPL, stejně tak v novém návrhu pro SJ (2016), ke kterému byla připomínka podána, i v novém návrhu pro VP (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako *plochy veřejných prostranství (P)*. Následně však byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do *ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0244 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 078090/16

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 183/2

Rozhodnutí: **Připomínce se nevyhovuje.**

### Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, [REDACTED] jsem koupil pozemek v k.ú. Nové Pavlovice p.č. 183/2 jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako BČ – bydlení čisté.

Pokud by pozemek zůstal zařazen dle nového ÚP jako komunikace byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání.

Trvám na tom, aby pozemek byl zařazen do ploch bydlení, smíšených aktivit nebo podobně. Pokud má město o pozemek zájem a potřebuje rozšířit komunikaci, nabízím pozemek k odprodeji, dle momentálně platných cen v této lokalitě.

### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 183/2 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy veřejných prostranství komunikace (VK)*

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy veřejných prostranství (P)*

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy veřejných prostranství (P)*

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy veřejných prostranství (P)*

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): stabilizované *plochy veřejných prostranství (P)*

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch *bydlení čistého (BČ)*.

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku (plochy veřejných prostranství) a požaduje zařadit předmětný pozemek do ploch určených pro bydlení či ploch smíšených aktivit.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro SJ (2016) 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“.* Požadavek podatele byl vyhodnocen na základě cílů územního plánování a vyhodnocen v souvislosti s výsledky projednání návrhu ÚP. Po prověření doporučil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem s ohledem na veřejné zájmy připomínce finálně nevyhovět.

Jedná se o velmi úzký pozemek o celkové výměře 25 m<sup>2</sup>, který je pro jakoukoliv investiční výstavbu samostatně zcela nepoužitelný, nevhodný. Na pozemek částečně zasahuje stavba rodinného domu, která by měla být umístěna pouze na pozemku parc. č. 182. Zbylé části pozemku jsou součástí veřejného prostranství – místního chodníku vedoucího právě podél stavby rodinného domu (č. p. 20). S ohledem na nedostatečné šířkové parametry chodníku je zcela nežádoucí ho jakýmkoliv dalším způsobem dále omezovat a tím snižovat bezpečnost pohybu chodců ve veřejném prostoru v této ulici. Funkční vymezení pozemku odpovídá skutečnému stavu v dané lokalitě.

*Z Listiny základních práv a svobod* nevyplývá, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Vlastní pozemky může vlastník využívat pouze takovým způsobem, který je v souladu s územním plánem. Na stanovení žádaného funkčního využití vlastněného pozemku ani na možnost jeho zastavění stavbou pro bydlení není právní nárok. Dle *článku 11, odst. (3) Listiny základních práv a svobod* vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. To znamená, že vlastnictví nemovitosti s sebou může nést i negativní užitky.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok proto, že do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“, například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

Ve všech fázích pořizování ÚPL, stejně tak v novém návrhu pro SJ (2016), ke kterému byla připomínka podána, i v novém návrhu pro VP (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako *plochy veřejných prostranství (P)*. Následně však byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do *ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání nového územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0245 – Miroslav Lukáč

CJ MML 076399/16

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 451

Rozhodnutí: **Připomínce se nevyhovuje.**

### Text připomínky:

#### NÁMITKA

nesouhlasím se zařazením části parcely č.451 do kategorie „ostatní městská zeleň“

### ODŮVODNĚNÍ

všechny územní plány od pořízení předmětné parcely včetně předchozího návrhu zařazovaly tuto **celou** parcelu do kategorie „bydlení čisté“. Zařazením části parcely č.451 do kategorie „ostatní městská zeleň“ dochází k:

- ztrátě možnosti stavět na této části RD,
- ztrátě finanční, neboť dojde k poklesu ceny pozemku.

### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 451 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy bydlení čistého (BC)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy bydlení (B)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy bydlení (B)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy bydlení (B)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)*, jižní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (B)*, jižní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (BO)*, jižní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul severní část pozemku do stabilizovaných *ploch bydlení čistého (BČ)* a jižní část pozemku do stabilizovaných *ploch ostatní městské zeleně*.



**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel připomínky nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku a požaduje, aby byl celý předmětný pozemek veden jako plocha umožňující umísťovat stavby pro bydlení. Podatel nesouhlasí se zařazením jižní části pozemku do funkční plochy „zeleň sídelní (ZS)“, dříve „sídelní zeleň (Z)“, v ÚPML „ostatní městská zeleň“. Jedná se o pozemek, který v současné době slouží jako zahrada ke stávajícímu rodinnému domu na pozemku parc. č. 452. Podatel připomínky uvádí, že částečným zařazením pozemku parc. č. 451 do ploch zeleně dojde ke ztrátě možnosti využít celý pozemek pro bydlení, a tím i ke znehodnocení nemovitosti vlivem snížení tržní hodnoty pozemku.

Co se týče historie pozemku, jižní polovina předmětného pozemku byla již dle ÚMPL zařazena do *ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň*. To tedy znamená, že ani v minulosti pozemek nebyl a ani nemohl být využit celý pro účely bydlení. Potvrzují to i orto-foto snímky lokality. V počátečních fázích pořizování ÚPL byl pozemek zařazen do ploch pro bydlení celý, následně se však pak v novém návrhu pro VP (2018) funkční zařazení pozemku navrátilo k původní koncepci ÚPML. – I v dalších fázích pořizování je pak pro předmětný pozemek stanoveno stejné funkční využití, jako původně v ÚPML – tedy severní polovina je zařazena do ploch *bydlení všeobecného (BO)*, jižní polovina pak do ploch *zeleně sídelní (ZS)*.

Jižní část pozemku parc. č. 451 tedy zůstala v novém návrhu ÚP pro OVP i v dalších fázích pořizování ÚPL ve stabilizovaných *plochách zeleně sídelní (ZS)* tak, aby byla zajištěna ochrana a zachování vzrostlé vegetace – zeleného pásu podél Ruprechtického potoka, který protéká při jižní hranici předmětného pozemku. Podél vodního toku byl právě vymezen pás zeleně v souladu s celkovou koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec. Jedná se o přirozené pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které pronikají z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

V novém návrhu územního plánu byl nově vytvořen samostatný *O2B\_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu v novém návrhu pro VP (2018) je zřejmé, že předmětný pozemek je součástí zeleného pásu, který se dle textace v kapitole *E.3.2.12* výrokové části územního plánu Liberec vymezuje k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň 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 omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a tato vymezení jsou stanovena i s ohledem na ochranu hodnot území. Nastavení funkčního využití pozemku tak, jak navrhuje ÚPL, potom logicky uzavírá blok vymezený pro umístění staveb určených k bydlení. Ve všech etapách projednání ÚPL i v ÚPML se jedná se o stabilizovanou plochu. V městském sektoru „11 – Sever“, který je definován v ÚPML a do kterého katastrální území Nové Pavlovice spadá, je vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Funkční využití pozemku je v územním plánu stanoveno na základě projednávání územního plánu. Projektant ÚP na základě pokynů ověřil vymezení stabilizovaných ploch a návaznost tohoto vymezení na princip tzv. legitimního očekávání. Nelze souhlasit s tvrzením podatele připomínky, že navrženým řešením je omezen na vlastnických právech a je diskriminován.

Předmětný pozemek není zatížen institutem veřejně prospěšné stavby (VPS) ani veřejně prospěšného opatření (VPO). Na pozemku tedy nedochází k žádnému omezení vlastnického práva, které lze stanovit na základě vymezení výše jmenovaných institutů. Rovněž není podatel funkčním zařazením předmětného pozemku diskriminován, protože projektant ÚP ponechal v ÚPL pozemku stejnou funkci, jakou měl přiřazenou již v ÚPML (tzn. jeho severní polovina je zařazena do ploch určených pro umístění staveb pro bydlení, jižní polovina do pak ploch určených pro zeleň).

Z *Listiny základních práv a svobod* nevyplývá, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Vlastní pozemky může vlastník využívat pouze takovým způsobem, který je v souladu s územním plánem. Na funkční využití vlastněného pozemku, na jeho zastavitelnost, popř. nezastavitelnost není právní nárok.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako *plochy sídelní zeleně (Z)*, popř. *plochy bydlení (B)*. Následně však byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do *ploch zeleně sídelní (ZS)*, resp. do *ploch bydlení všeobecného (BO)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V tomto případě se však nejedná 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\_0246 – Miroslav Lukáč

CJ MML 075588/16

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 451

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje.

### Text připomínky:

#### NÁMITKA

nesouhlasím se zařazením části parcely č.451 do kategorie „ostatní městská zeleň“

#### ODŮVODNĚNÍ

všechny územní plány od pořízení předmětné parcely včetně předchozího návrhu zařazovaly tuto celou parcelu do kategorie „bydlení čisté“. Zařazením části parcely č.451 do kategorie „ostatní městská zeleň“ dochází k:

- ztrátě možnosti stavět na této části RD,
- ztrátě finanční, neboť dojde k poklesu ceny pozemku.

### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 451 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy bydlení čistého (BC)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy bydlení (B)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy bydlení (B)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy bydlení (B)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)*, jižní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (B)*, jižní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (BO)*, jižní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul severní část pozemku do stabilizovaných *ploch bydlení čistého (BČ)* a jižní část pozemku do stabilizovaných *ploch ostatní městské zeleně*.

### Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku a požaduje, aby byl celý předmětný pozemek veden jako plocha umožňující umísťovat stavby pro bydlení. Podatel nesouhlasí se zařazením jižní části pozemku do funkční plochy „zeleň sídelní (ZS)“, dříve „sídelní zeleň (Z)“, v ÚPML „ostatní městská zeleň“. Jedná se o pozemek, který v současné době slouží jako zahrada ke stávajícímu

rodinnému domu na pozemku parc. č. 452. Podatel připomínky uvádí, že částečným zařazením pozemku parc. č. 451 do ploch zeleně dojde ke ztrátě možnosti využít celý pozemek pro bydlení, a tím i ke znehodnocení nemovitosti vlivem snížení tržní hodnoty pozemku.

Co se týče historie pozemku, jižní polovina předmětného pozemku byla již dle ÚMPL zařazena do *ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň*. To tedy znamená, že ani v minulosti pozemek nebyl a ani nemohl být využit celý pro účely bydlení. Potvrzují to i orto-foto snímky lokality. V počátečních fázích pořizování ÚPL byl pozemek zařazen do ploch pro bydlení celý, následně se však pak v novém návrhu pro VP (2018) funkční zařazení pozemku navrátilo k původní koncepci ÚPML. – I v dalších fázích pořizování je pak pro předmětný pozemek stanoveno stejné funkční využití, jako původně v ÚPML – tedy severní polovina je zařazena do ploch *bydlení všeobecného (BO)*, jižní polovina pak do ploch *zeleně sídelní (ZS)*.

Jižní část pozemku parc. č. 451 tedy zůstala v novém návrhu ÚP pro OVP i v dalších fázích pořizování ÚPL ve stabilizovaných *plochách zeleně sídelní (ZS)* tak, aby byla zajištěna ochrana a zachování vzrostlé vegetace – zeleného pásu podél Ruprechtického potoka, který protéká při jižní hranici předmětného pozemku. Podél vodního toku byl právě vymezen pás zeleně v souladu s celkovou koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec. Jedná se o přirozené pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které pronikají z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

V novém návrhu územního plánu byl nově vytvořen samostatný *O2B\_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu v novém návrhu pro VP (2018) je zřejmé, že předmětný pozemek je součástí zeleného pásu, který se dle textace v kapitole *E.3.2.12* výrokové části územního plánu Liberec vymezuje k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň 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 pásích 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a tato vymezení jsou stanovena i s ohledem na ochranu hodnot území. Nastavení funkčního využití pozemku tak, jak navrhuje ÚPL, potom logicky uzavírá blok vymezený pro umístění staveb určených k bydlení. Ve všech etapách projednání ÚPL i v ÚPML se jedná

se o stabilizovanou plochu. V městském sektoru „11 – Sever“, který je definován v ÚPML a do kterého katastrální území Nové Pavlovice spadá, je vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Funkční využití pozemku je v územním plánu stanoveno na základě projednávání územního plánu. Projektant ÚP na základě pokynů ověřil vymezení stabilizovaných ploch a návaznost tohoto vymezení na princip tzv. legitimního očekávání. Nelze souhlasit s tvrzením podatele připomínky, že navrženým řešením je omezen na vlastnických právech a je diskriminován.

Předmětný pozemek není zatížen institutem veřejně prospěšné stavby (VPS) ani veřejně prospěšného opatření (VPO). Na pozemku tedy nedochází k žádnému omezení vlastnického práva, které lze stanovit na základě vymezení výše jmenovaných institutů. Rovněž není podatel funkčním zařazením předmětného pozemku diskriminován, protože projektant ÚP ponechal v ÚPL pozemku stejnou funkci, jakou měl přiřazenou již v ÚPML (tzn. jeho severní polovina je zařazena do ploch určených pro umístování staveb pro bydlení, jižní polovina do pak ploch určených pro zeleň).

Z *Listiny základních práv a svobod* nevyplývá, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Vlastní pozemky může vlastník využívat pouze takovým způsobem, který je v souladu s územním plánem. Na funkční využití vlastněného pozemku, na jeho zastavitelnost, popř. nezastavitelnost není právní nárok.

V novém návrhu ÚP pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako *plochy sídelní zeleně (Z)*, popř. *plochy bydlení (B)*. Následně však byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do *ploch zeleně sídelní (ZS)*, resp. do *ploch bydlení všeobecného (BO)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V tomto případě se však nejedná 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.**