



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. 140

M.3.19 RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY



## M.3.19 RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY

### Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0275 – Lukáš Plechatý.....	3
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0276 – Radek Chlum .....	6
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0277 – Kavánková Miroslava .....	11
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0278 – Lukáš Plechatý.....	15
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0279 – Lukáš Plechatý.....	18
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0280 – Lukáš Plechatý.....	23
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0281 – Lukáš Plechatý.....	29
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0282 – Lukáš Plechatý.....	33
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0283 – Vratislav Vajner, Eva Vajnerová .....	36
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0284 – Vratislav Vajner, Eva Vajnerová .....	40
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0285 – Vlastimil Soukup, Dita Ménerová.....	44
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0286 – Milan Šuma .....	50
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0287 – Břetislav Soukup.....	53
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0288 – Alena Koucká.....	57
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0289 – Jana Moravcová, Stanislav Moravec, Ing. Michaela Moravcová, Vladimír Strnad, Hana Novotná, Jaroslav Novotný, Pavlína Novotná, Jan Syróvátko, Štěpánka Syrovátková, Zdeněk Fibrich, Božena Fibrichová, Blanka Highfield, Peter Highfield, Jitka Beranová, Aleš Beran, Milan Knížek, Jana Knížková, Lucie Knížková, Jan Fořko, Růžena Fořková, Jan Fořko, Jana Huňková, Jiří Huněk, Zuzana Huňková, Martin Huněk, Jitka Dušková, Jindřich Dušek, Jaruška Kubánková, Jaromír Kubánek, Petra Futschiková, Jiřina Futschiková, Alexandra Tichá, Bohumil Tichý, Miroslav Mroček, Ilona Barešová.....	61
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0290 – Martin Jindra .....	69
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0291 – Miloš Zikmund.....	73
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0292 – Luděk Šimáček.....	78
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0293 – Václav Škoda .....	83
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0294 – Škoda Václav .....	88
7Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0295 – Kamil Hájek .....	92
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0296 – Tomáš Janáček .....	97
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0297 – Pavel Janáček .....	102
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0298 – Jaroslava Jindrová .....	107
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0299 – Jaroslava Jindrová .....	109
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0300 – Zuzana Fundová .....	113
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0301 – Miloš Pazour.....	118
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0302 – Kahoro s.r.o.....	123

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0303 – Zuzana Šafaříková .....	125
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0304 – Petr Navara .....	128
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0305 – Petr Navara .....	136
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0306 – Ing. Eva Plešková, Ing. Martin Bernát .....	144
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0307 – Jakub Sedlák.....	148
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0308 – Radek Chlum .....	152
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0309 – Ing. Jan Pavel.....	157
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0310 – Jitka Slabá, Miroslav Slabý, Miroslav Halama, Ivana Halamová, Alois Čech, Ilja Novák, Lidmila Nováková, Jiří Šaroun, Jiří Šaroun, Miroslav Jirousek Libuše Jirousková, Jan Jirousek, Milan Fafránek, Šárka Fafráková, Petra Kumstová, Karolína Pánková, Jan Pánek, Libor Pánek, Dáša Bláhová .....	160
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0675 – Lukáš Plechatý.....	179

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0275 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079319/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 141/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

NEsouhlasím s návrhem ÚP.  
Požádám zahrnout do plochy Z'' - sídelní zeleně.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

Poblíž je GOLFOVÉ HRÁŠTĚ.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 141/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP)

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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

### Vyhodnocení připomínky:

Podatel v připomínce označil pozemek parc. č. 141/1, u kterého by chtěl změnit navrhované využití z ploch zemědělských na plochy sídelní zeleně.

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“.*

Předmětný pozemek je součástí uceleného zemědělského bloku, proto neodpovídá funkčnímu využití ploch sídelní zeleně. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovenou 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 využití pozemků svým charakterem neodpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň 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 zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň 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 zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis neodpovídá předmětné ploše, jedná se o ucelený obhospodařovaný blok zemědělské půdy a proto je vymezena v ÚP do ploch zemědělských. Na sousedních pozemcích probíhá zemědělská výroba ve formě pastvy, předmětný pozemek má stejný charakter jako tyto pozemky a proto byl v tomto kontextu zařazen do ploch zemědělských. Jedná se o pozemek o výměře 29 116 m<sup>2</sup>, který je pro rozšíření pastvy či pěstování píce vhodný svou rozlohou i tvarem.

Golfové hřiště je od předmětného pozemku vzdáleno cca 300 m, odděleno lesním porostem a není s předmětným pozemkem ve vizuálním ani fyzickém kontaktu. Funkčně spolu tyto plochy nesouvisí. Od předmětného pozemku nevede ke golfovému hřišti přímá komunikace, proto by reálně ani jako pokračování golfového hřiště nebo jeho zázemí sloužit nemohl. Předmětný pozemek má velmi obtížně dostupné inženýrské sítě (v místě se nenachází veřejná kanalizace ani veřejný vodovod) a fyzicky ani právně k pozemku nevede žádná komunikace.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0276 – Radek Chlum

CJ MML 078977/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky st.p.: 147

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

#### PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Na této parcele do roku 1990 stálo hospodářské stavení, po kterém zůstaly základy objektu a sklepy. Na p.p.č. 357/2 se nachází studna. Do roku 2002, kdy byla změna územního plánu, tato parcela měla být zastavěna rodinným domkem. K tomuto pozemku je přístup z veřejné komunikace, dodávka elektřiny je k napojení z místní komunikace. Žádám Vás tímto, aby parcela p.p.č. 147, která je vedena v katastru jako zastavěná plocha a nádvoří byla převedena na stavební parcelu, jak bylo v minulosti.....

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku st.p. 147 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

### Vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek st. p. 147, který by chtěl převést do ploch pro bydlení s možností výstavby rodinného domu na původních základech.

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“.*

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětný pozemek do ploch smíšených nezastavitelných (SN). Předmětný pozemek se nachází v lokalitě, ve které bylo v Konceptu ÚP (2011) navrženo několik návrhových zastavitelných ploch bydlení smíšeného v souladu s požadavkem Zadání územního plánu, který byl: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska především z důvodu ochrany krajiny a také ochrany půdního zemědělského fondu a požadovaly značnou redukci těchto ploch.

Ve stanovisku KULK ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: *„11.57.BS1. 11.65.BS1. 11.67.BS1. 11.68.BS1. 11.69.BS1. 11.73.BS1. 11.74.BS1. 11.75.BS1. 11.76.BS1. 11.77.BS1. 11.79.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Ve stanovisku MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.67.BS1, 11.73.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.136.BS1 uplatněn požadavek: *„orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit“ a k plochám 11.68.BS1, 11.69.BS1 požadavek: „Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokalit a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality“*

Ve stanovisku MŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 54.BS1, 11.55 BS1, 11.57 BS1, 11.59 BS1, 11.60 BS 1, 11.65 BS1, 11.67 BS1, 11.68 BS1, 11.69 BS1 uplatněn požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro*

*bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.“*

K plochám 11.73 BS1 - 11.77 BS1, 11.79 BS1 požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.“*

A k ploše 11.136.BS1 požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu chybí. Hodnocení SEA negativní.“*

Ve stanovisku CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: *„CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Návrh ploch je zde v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, navrženými v kap. E.1. pro MKR 02-1-i (str. 73). Také ve Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Liberec na životní prostředí (str. 268) je uvedeno doporučení zvážit přehodnocení zástavby v k.ú. Krásná Studánka, Kateřinky a Rudolfov, kde plošný rozsah velmi často nerespektuje harmonické měřítko krajiny a zachované hodnoty krajinného rázu. V hodnocení se sice neuvádí k.ú. Radčice, ale charakter krajinného rázu ve vyšších polohách k.ú. je stejný včetně přírodních a estetických hodnot jako v ostatních zmíněných k.ú. Jedná se o plochy 11.55.BS1, 11.57.BS1, 11.65. BS1, 11.67. BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1.“*

Po několika dohodovacích jednáních byla v omezené míře odsouhlasena pouze zmenšená plocha 11.66.B.1.15.70.v a 11.67.B.1.10.80.v, které bezprostředně navazují na zastavěné území. V této lokalitě byl vznesen jednoznačný požadavek od dotčených orgánů nerozšiřovat zastavitelné plochy a zamezit zde dalšímu rozrůstání zástavby do volné krajiny.

Předmětný pozemek byl zařazen v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) do stabilizovaných ploch zemědělských (K). Vymezení ploch bydlení na předmětném pozemku je nemožné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedeno v §12 zákoně o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Předmětný pozemek je odlehlý a bez návaznosti na zastavěné území. Černá stavba realizovaná na předmětném pozemku není důvodem pro vymezení plochy bydlení. Pozemek označený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se dle § 58 stavebního zákona má zahrnout do zastavěného území, což projektant provedl. Neznačená to ovšem, že musí být zahrnut automaticky vymezen do rozvojové plochy bydlení. Územní plán v souladu s § 18 stavebního zákona vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, nikoliv že by evidoval stav v území (to je úkol katastru nemovitostí). Územní plán tedy říká, jaké změny by se měly v budoucnu v území dít a jaké stavby tam bude či nebude možné umístit. Lze dohledat i případy, kdy se v území přímo stavby nachází a i přesto územní plán vyznačil pozemky do nezastavitelné plochy například vzhledem k existenci limitů.

Územní plán tím říká, že cílový stav v území by měl být ve výsledku bez staveb. V důsledku vývoje společnosti, změny klimatických podmínek atd. se mění také legislativa a přibývají limity v území a veřejný zájem, který se chrání na úkor potřeb jednotlivců. To, že se na předmětném pozemku nacházela v minulosti stavba, nezakládá na nároku v územním plánu vymezit plochu pro její novou realizaci. Již územní plán z roku 2002 respektoval stav v území a navrhnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny. Stavba tedy již na předmětném pozemku není minimálně od roku 2001 (i dle historických ortofotomap). Zároveň ani v císařských otiskách (1843) není na předmětném pozemku žádná stavba evidována. Stavba tedy byla na předmětném pozemku nejspíše v tomto mezidobí, je rozpoznatelná na ortofoto mapě z roku 1938, 1952-1954, 1975-1977. Z ortofotomapy z roku 1989 je již patrné pouze zbořeníště. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jednalo o zemědělskou stavbu bez čísla popisného či evidenčního. Mohlo se tedy jednat pouze o dočasnou stodolu či jinou drobnou zemědělskou stavbu (namítatel nedoložil podrobnější informace o stavbě) a není proto tedy důvod se dožadovat vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Plochy zemědělské jako základní vybavenosti území připouští podružné stavby pro zemědělské hospodaření. Podružná stavba je dle definice ÚPL stavba, která se nevkládá do KN, má výšku mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysnou plochu max. 50 m<sup>2</sup>, je využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy. V těchto intencích bude tedy možné zemědělskou stavbu na předmětném pozemku obnovit.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Izerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifčnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou.

Předmětný pozemek leží celý v ochranné pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětné pozemky by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0277 – Kavánková Miroslava

CJ MML 078979/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

1) POVOLENÍ VÝSTAVBY DO VYBUDOVÁNÍ VODOVODNÍHO ŘÁDU  
 2) NUTNOST ZACHOVÁNÍ PROSTORU PRO ODKLÍZENÍ SNĚHU - NUTNÉ  
 PRO ZACHOVÁNÍ PLYNULEJÍ DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI V ZIMNÍCH MĚSÍCÍCH

Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberce- Odůvodnění připomínek k plánované výstavbě v ulici Švestková, p.č. 135/1, v k.ú. Radčice u Krásné Studánky

ad1

V ulici Švestková jsou v tuto chvíli všechny naše domy odkázány na vlastní zdroje vody. Stále dochází k výstavbě na parcelách, které jsou již v tuto chvíli uvedené v územním plánu jako stavební. Obáváme se, s výstavbou dalších a tak velkého množství domů najednou, o naše stávající zdroje vody. Žádáme, aby uvedená výstavba byla podmíněna vybudováním vodovodního řádu v naší čtvrti.

ad2

Ulice Švestková je velmi úzká, vejde se na ní pouze jeden vůz. Vzhledem k množství sněhu v zimě a prudkému nárazovému větru, který se bohužel v dané lokalitě vyskytuje a způsobuje vysoké jazyky a neprůjezdnost naší ulice, žádáme, aby byl ponechán prostor mezi silnicí a plotem nových domů v min. šíři 1,5 metru. Je nutné, aby zde byl zachován dostatečný prostor pro vyhrnutý sníh tak, aby i v těchto měsících byl zachován plynulý průjezd, zejména pro vozy záchranného integrovaného systému.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 135/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

#### **Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 135/1, u kterého by chtěl stanovit etapizaci a umožnit zástavbu až po vybudování vodovodu a zároveň podél ulice Švestková zachovat dostatečně široký prostor pro odklizení sněhu.

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“.*

Projektant na celém předmětném pozemku vymezil v Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu smíšenou obytnou označenou 11.55.BS1 v souladu s požadavkem Zadání územního plánu: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené změny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Na základě nesouhlasných stanovisek k předmětné ploše 11.55.BS1 dal pořizovatel projektantovi pokyn k redukci této plochy. Plocha označená v Konceptu ÚP (2011) kódem 11.55.BS1 byla v Návrhu

pro společné jednání (2012) výrazně zmenšena pouze na pruh zástavby podél komunikace Švestková v souladu s požadavky dotčených orgánů (plocha 11.55.B1.15.70). Takto upravená plocha pro bydlení o velikosti 3 730 m<sup>2</sup> představuje přibližně 1/3 výměry předmětného pozemku. Zbýlá část předmětného pozemku byla vymezena do stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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.

Takovýto návrh na doplnění zástavby podél ulice Švestková je již v souladu s veřejnými zájmy, protože plocha byla dotčenými orgány ve všech fázích projednání v této redukované podobě odsouhlasena. Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Švestkové v proluce mezi stávajícím rodinným domem a zahrádkářskou kolonií. Návrhem plochy Z11.55.BO.1.15.70.v nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení plochy je výsledkem projednání s dotčenými orgány. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v směřován do proluky mezi stabilizovanými plochami pro bydlení a rekreaci v přímé vazbě na páteřní ulici Švestková.

Ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry – dochází k němu postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přívodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K ploše Z11.55.BO.1.15.70.v je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu z prostoru ulic Raspenavská – Výletní. Před výstavbou v ploše bude muset být komplexně prověřeno zásobování vodou a poté až bude moci být povolována výstavba. Pokud z prověření vyjde nedostatečná kapacita místních zdrojů a nemožnost individuálního řešení, nebudou moci být stavby rodinných domů do plochy umístěny do doby realizace prodloužení vodovodního řadu.

Podmíněnost jakékoli výstavby předchozí nebo souběžnou realizací dopravní a technické infrastruktury lze považovat za standardní požadavek. Přesto ÚPL řeší tento aspekt etapizace pomocí podmínek využití ploch uvedených v kapitole „C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch přestavby“ textové části výroku. Tyto podmínky požadují pro kapacitní plochy v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení. Tím bude zajištěno odsunutí zástavby do doby, než bude realizována odpovídající infrastruktura a zajištěna součinnost investorů na jejím budování, přitom není odkazováno na konkrétní investice, protože vždy existují různá reálná řešení v souladu s ÚPL a lpění na jednom konkrétním řešení může být z hlediska rozvoje města kontraproduktivní.

V textové části výroku ÚPL jsou také stanoveny tzv. „ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření komunikace při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky veřejné dopravy, doprovodnou zeleň a protihluková opatření. Ochranné koridory se nezakreslují v grafické části ÚPL, ale do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany od stávající komunikace s jejím plným využitím, a to při maximálním respektování stávající zástavby.

Tímto ustanovením ÚPL zajišťuje postupné rozšiřování stávajících komunikací v místech, kde bude teprve probíhat výstavba a v místech, kde bude docházet k náhradě stávajících staveb či například oplocení jejich posunem do nové polohy dle výše uvedených pravidel. Systematická celková oprava a rozšiřování stávajících komunikací je ÚPL předpokládáno, avšak s ohledem na obecnou nevěli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil dosáhl potřebných parametrů. Komunikace Švestková má v ÚPL navrženou cílovou kategorii MO2 8/5,5/30, tedy místní obslužná komunikace s šířkou komunikace 5,5 m šířkou veřejného prostoru 8 m. Případná výstavba v ploše Z11.55.BO.1.15.70.v musí tedy návrh této kategorie respektovat a umožnit vytvoření 8 m veřejného prostranství, tedy prostor od „plotu k plotu“ a tím bude zajištěno v námitce zmiňovaný pruh pro hnutí odklízeného sněhu.

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy vyvolá snížení kvality bydlení nebo jiné konkrétní problémy v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce částečně vyhovuje, protože v ÚPL je pro plochu Z11.55.BO.1.15.70.v stanovena podmínka požadující v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení a zároveň je navržen ochranný koridor komunikace Švestková pro zlepšení jejích parametrů, ale etapizace požadovaná podatelem nebyla do ÚPL zanesena.**



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0278 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079114/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 301/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

ŽADÁM O POSUNUTÍ PLOCHY PRO BYDLENÍ (B)  
 DLE PŘILOŽENÉHO NÁVRHU, B PARCELA BTLA  
 TAKTO ZAKRESLENA V KONCEPTU ÚP

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

LEPŠÍ NASTAVENÍ KOMUNIKACE



### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 301/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek parc. č. 301/2 do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 301/2, na kterém by chtěl rozšířit vymezení plochy bydlení de zákresu.

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“.*

Projektant na části předmětného pozemku v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil návrhovou plochu smíšenou obytnou 11.86.BS2, která zahrnovala podstatnou část předmětného pozemku až na východní cíp, přes který byla trasována navržená komunikace – plocha 11.88VK.

K ploše 11.86.BS2 obdržel pořizovatel následující stanovisko dotčeného orgánu MŽP: *„11.73 BS1 - 11.79 BS1, 11.86 BS2, 11.114 BS1 - jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 10 ha s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF.“*

Na základě jednání s dotčenými orgány při dohodovacích jednáních po projednání Konceptu ÚP (2011) byla plocha 11.86.BS2 v Návrhu pro společné jednání (2012) redukována Plocha 11.86.B2.15.70 ale přesto v Návrhu pro společné jednání (2012) zahrnovala i podstatnou část předmětného pozemku a byla je zde rozšířena oproti územnímu plánu z roku 2002. Návrh pro společné jednání (2012) byl kompromisem mezi požadavky dotčených orgánů vyjádřených ve stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) a možností vytvoření ploch pro výstavbu ve vztahu s udržitelným rozvojem území. Zároveň byl tento rozsah plochy prověřen i podrobnější dokumentací – Územní studie Radčice u Krásné Studánky U Lípy - a shledán jako vhodný pro udržitelnou výstavbu vzhledem k potřebným investicím do inženýrských sítí.

Ve stanoviscích dotčených orgánů ke společnému jednání (2012) nebyl tento rozsah rozvojových ploch pro bydlení v této lokalitě rozporován. Takto navržený rozvoj území je schválen a projednán s dotčenými orgány a utváří ucelenou lokalitu. Dalším zvětšováním rozvojové plochy bydlení tj. i na východní části předmětného pozemku by došlo k nevhodnému rozšiřování zástavby do volné krajiny a dalším záborům zemědělské půdy. Plocha Z11.86.BO je vymezena s logickým zarovnáním hranice plochy, jejímž posunutím na celý předmětný pozemek by mohlo docházet k tlaku na rozšiřování zástavby na další pozemky navazující jižně i severně na cíp předmětného pozemku s nežádoucím

pronikáním zástavby do volné krajiny. Lokalita Z11.86.BO je vymezena v severozápadní většinové části předmětného pozemku a na celý předmětný pozemek není rozšířena z důvodu ochrany ZPF a zabránění expanzi zástavby do volné krajiny.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky. Navíc by bylo rozšíření rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné na východní část předmětného pozemku v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu neodůvodnitelné.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0279 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079117/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 389/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

Nesouhlas s návrhem územního plánu.

Požaduji označit pozemek pro bydlení pro 1 RD. (Jako zájmy)

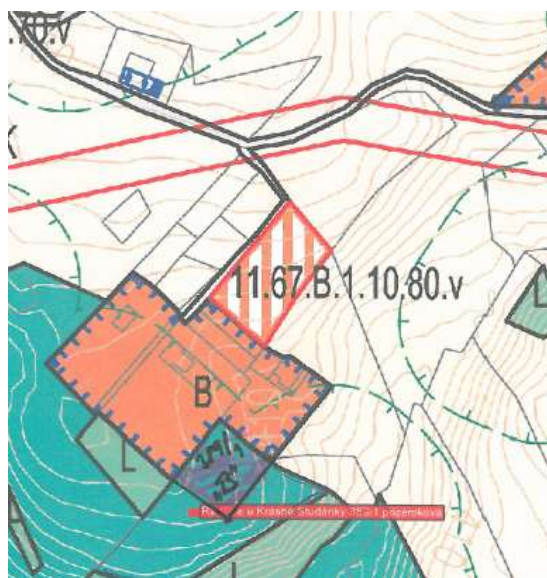
Nebude-li vyhověno mé připomínce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územní plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberec.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

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

Navrhovaný domek vhodně doplní návaznost na stávající zástavbu.



### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 389/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině.

### Vyhodnocení připomínky:

Podatel v grafické příloze připomínky označil část pozemku parc. č. 389/1, kterou by chtěl vymezit do ploch bydlení pro výstavbu jednoho rodinného domu.

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) projektant předmětný pozemek vymezil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezil do ploch zemědělských na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚP na základě pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně kapitoly 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 znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože byla z plochy zemědělské převedena na plochu sídelní zeleně a to na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního (2015). Z Pokynů (2015) vyplýval úkol přepracovat koncepci zeleně ÚPL stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování projektant znovu prověřil 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 využití předmětného pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL 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,

sídlíšní 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 estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Zařazení předmětného pozemku do ploch pro bydlení bylo prověřeno, nicméně vymezení rozvojových ploch bydlení v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a to zejména z důvodu ochrany krajinného rázu chráněném jako veřejný zájem dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Daná lokalita představuje oblast navazující na lesní pozemky potažmo na oblast CHKO JH. Okolní zástavba je rozptýlená a dlouhodobě stabilizovaná a není žádoucí vymezovat další rozvojové plochy. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Výstavbou by došlo k nežádoucímu zahuštění zástavby, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán pokyn v kapitole D. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, bodě 7. Pokyny vyplývající ze stanoviska Správy chráněné krajinné oblasti Jizerské hory: *„Mimo CHKO JH Správa CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. Správa CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH.“* Při respektování tohoto pokynu není možné rozvojovou plochy bydlení na předmětném pozemku vymezit.

Lokalita byla také vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových rozvojových ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou, ve které se předmětný pozemek nenachází.

Předmětný pozemek leží celý v ochranné pásme lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umístění hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě

růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek ze tří stran obklopen pozemky určenými k plnění funkce lesa. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, bylo možné v bezpečné poloze umístit stavbu pro bydlení pouze v severozápadním cípu předmětného pozemku, kde ovšem není právní přístup na předmětný pozemek (podatel nedoložil řešení přístupu) a vymezení rozvojové plochy bydlení by vyvolalo další nároky na vymezení ploch veřejných prostranství, což je z důvodu výstavby 1 rodinného domu ekonomicky neadekvátní investice. Z výše uvedeného vyplývá, že předmětný pozemek není pro rozvoj ploch pro bydlení vhodný. Pozemek byl vymezen dle skutečného stavu do ploch zeleně sídelní a slouží jako přechod mezi stávající zástavbou a remízky lesa. Jedná se o hodnotný ekoton, který je třeba z pohledu ochrany krajiny, přírody a myslivosti třeba zachovat.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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.

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku bude prosazovat soudní cestou. Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel 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, protože 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.

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. Náhrada by mohla náležet vlastníkovu pozemku v případě, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je předmětný pozemek součástí ploch

přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, které neumožňovaly výstavbu rodinných domů, jednalo se o plochy nezastavitelné. To znamená, že podatelé nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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



## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0280 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079126/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 169/1, 180, 178/12, 178/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

#### PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím s návrhem územního plánu jako plochy nezastavitelné

Požaduji označit část pozemku 169/1 pro bydlení, jak bylo navrhováno v konceptu ÚP. Část pozemku č. 178/1 požaduji označit jako plochy technické infrastruktury (I) – pro vybudování ČOV.

Ostatní pozemky požaduji označit na plochy sídelní zeleně (Z), jak bylo navrhováno v konceptu ÚP.

Nebude-li vyhověno mé připomínce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberec.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

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

Pozemek je vhodný pro zástavbu bydlení vesnického typu, má vyřešeno dopravní napojení a skýtá možnost vybudování a napojení okolní zástavby na inženýrské sítě s důrazem na odkanalizování s vybudováním společné ČOV, čímž se výrazně zlepši vliv okolní zástavby na životní prostředí. MA JAKOU LOKALITU BILA VYPRACOVANA ZASTAVOVACÍ STUDIE.



RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 169/1, 180, 178/12 a 178/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 169/1 – návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemky parc. č. 180, 178/12 a 178/1 – stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ)

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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 169/1 do ploch přírody a krajiny - orná půda a pozemky parc. č. 180, 178/12 a 178/1 do plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 169/1, kde by chtěl na části pozemku vymezit plochu pro bydlení (dle Konceptu ÚP (2011)) a pozemek parc. č. 178/1 pro vymezení plochy technické infrastruktury pro ČOV pro novou výstavbu. Dále by chtěl zbylé pozemky a jejich části vymezit do ploch sídelní zeleně.

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“.*

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil pozemky parc. č. 180, 178/1 a 178/12 do ploch veřejných prostranství zeleň (VZ) a na pozemku parc. č. 169/1 vymezil plochu pro bydlení smíšeného označenou v hlavním výkrese 11.76.BS1 v souladu s požadavkem Zadání územního plánu.

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“*

Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u

Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Dle stanoviska MŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.76.BS1 a to z následujících důvodů: *Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA je negativní.*

Dle stanoviska MML – ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.76.BS1 a to z následujících důvodů: *Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní*

Dle stanoviska KULK Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.76.BS1 a to z následujících důvodů: *Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12. Jde o krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12 a ochrany zvláště chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb. § 50 proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.*

Z důvodu zamítavých stanovisek dotčených orgánů k ploše 11.76.BS1 pořizovatel a projektant vyhodnotili, že část pozemku parc. č. 169/1 nelze znovu vymežit do ploch bydlení, protože v území nebyly zjištěny ani doloženy nové skutečnosti a dotčené orgány jsou tak dle § 4 stavebního zákona vázány svými předchozími stanovisky. Z tohoto důvodu je také vymezení plochy technické infrastruktury pro společnou ČOV na pozemku parc. č. 178/1 bezpředmětné.

Na základě nesouhlasných stanovisek k ploše 11.76.BS1 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“ pokyn „*Zpracovat dohodnuté řešení, které je uvedeno v tabulce č. 2 „tabulka dohod s dotčenými orgány“.* Tabulka č. 2 je nedílnou součástí pokynů“. V této tabulce je dohodnuto, že bude plocha 11.76.BS1 vypuštěna. Pokyn byl schválen. Projektant dle Pokynů (2015) tuto plochu vypustil a v Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) zařadil předmětné pozemky do ploch zemědělských.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o území navazující na pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla tato část Radčic vyhodnocena jako území, která se nemají zastavovat

plošně, ale případně pouze doplňovat vhodné proluky, což vymezení plochy na pozemku parc. č. 169/1 o výměře 2,5 ha rozhodně nesplňuje.

Úkolem územního plánování je pak dle §19 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, mimo jiné dle zákona na ochranu ZPF. Pozemek parc. č. 169/1 leží na kvalitních půdách II. třídy ochrany. Ostatní pozemky jsou zamokřenou údolnicí s doprovodnou zelení, tvořící přirozený remíz. Vymezení pozemku parc. č. 169/1 do ploch bydlení bylo v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle odst. 4 zákona o ochraně ZPF, protože se nejedná o nezbytný zábor kvalitních půd. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Výše uvedené je v souladu s ustanovením § 4 odstavce 3 zákona o ochraně ZPF. Toto ustanovení se dle § 4 odstavce 4 zákona o ochraně ZPF nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud nedojde ke změně jejich funkčního využití, což není tento případ.

Podatel rovněž požaduje pozemky parc.č. 180, 178/12, 178/1 a jižní část pozemku parc. č. 169/1 navrhnout do ploch sídelní zeleně. Ani v tomto bodě se připomínce nevyhovuje, protože pozemky jsou součástí uceleného bloku zemědělských pozemků z části na kvalitních půdách (II. třídy ochrany). Plochy zemědělské jsou v ÚPL vymezeny jako plochy pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití zemědělské půdy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití. Plochy zemědělské umožňují stabilizaci a ochranu zemědělského půdního fondu a jeho transformaci podle pozemkových úprav. Součástí ploch zemědělských jsou i prvky krajinné zeleně včetně liniových prvků ÚSES (biokoridory). Plochy zemědělské jsou umísťované po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

Naproti tomu plochy sídelní zeleně jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území v rozsahu a polohách odpovídajících dosavadnímu utváření urbanistické struktury města, jejich účelu, funkci v celkovém systému sídelní zeleně a obsluhovaném území. Jedná se o v Návrhu pro společné jednání (2012) nově definovanou funkční kategorii, protože tyto plochy obecně nesplňovaly charakteristiku ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území vymezených v Konceptu ÚP (2011), přičemž ale tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města i příměstské krajiny. Do ploch sídelní zeleně byly zahrnuty zejména plochy veřejných prostranství a vyhrazené i soukromé zeleně, u nichž plnění funkce městské zeleně, malá intenzita provozu a pozitivní vliv na kvalitu prostředí nevyklučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití. Plochy sídelní zeleně umožňují umístění veřejných prostranství vč. komunikací a nezastavitelných soukromých pozemků zajišťujících ekologické, estetické, mikroklimatické, prostorotvorné funkce systému městské zeleně a stabilizaci prostorové kostry města. Veškeré činnosti na plochách sídelní zeleně směřují k vytvoření souvislé kostry nelesní zeleně a zajištění prostupnosti městské i příměstské krajiny a jsou umísťované po celém řešeném území v rozsahu a polohách odpovídajících dosavadnímu utváření urbanistické struktury města a příměstské krajiny, jejich účelu, funkci v celkovém systému sídelní zeleně.

Zelené pásy tvořené plochami sídelní zeleně jsou v řešeném území vymezeny ve zvolené hustotě vycházející z hustější sítě významných pěších tras, údolních niv a zarostlých hřebínků, a proto nejsou jako zelené pásy zakresleny ve Výkresu koncepce krajiny 02B všechny potenciálně zajímavé přírodní prvky. Projektantem byly vtipovány pouze ty nejvýznamnější k zajištění utváření urbanistické struktury města, systému sídelní zeleně a prostupnosti územím. Vymezením pozemků do ploch zemědělských ovšem nic nebrání využití jejich specifických částí v rámci regulativů ploch zemědělských (přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy sloužící zajištění mimoprodukční funkce ZPF) jako např. remízky sukcesních travních porostů a vzrostlé nelesní zeleně, mokřady, ostatní sídelní a krajinná zeleň nebo další interakční prvky vyskytující se přirozeně na zemědělských půdách v souladu s jejich

dřevinnými porosty a na druhé straně nezávisle na momentálním stavu zornění či pokosení zemědělské půdy. Rozčleňování krajiny po jednotlivých pozemcích na plochy zemědělské a plochy sídelní zeleně není smyslem územního plánování a je pod podrobnost územního plánu. Toto případné rozlišování by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. V Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) je v bodě 1. požadavek: „*Přehodnotit plošný rozvoj města, v písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.* Vymezení plochy zemědělské na předmětných pozemcích je v souladu s principy tvorby Nového návrhu pro společné jednání (2016).

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení předmětných pozemků a rovněž změnu funkčního využití předmětných pozemků bude prosazovat soudní cestou.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití předmětných pozemků 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 pořízení územního plánu či jeho změny. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože 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. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu, protože podatel se nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný a platný bude až v okamžiku, kdy jej vydá zastupitelstvo.

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. Náhrada by mohla náležet vlastníkovu pozemku v případě, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu nebo jeho změny. Podle územního plánu z roku 2002 je předmětným pozemkům stanoveno funkční využití plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině, tedy plochy nezastavitelné. To znamená, že podatelci není ÚPL rušena možnost výstavby na předmětných pozemcích a proto nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0281 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079124/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 274/2, 333/2

Rozhodnutí: **Připomínce se nevyhovuje**

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

Nesouhlas s návrhem územního plánu.

Požaduji na části pozemků označit plochy pro bydlení dle přiloženého nákresu.

Nebude-li vyhověno mé připomínce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územního plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberec.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

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

Pozemky se nacházejí ve středu rozvíjející se zástavby.



### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 274/2, 333/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 274/2 – severní část návrhové plochy smíšené centrální (SC), jihozápadní část stabilizované plochy zemědělské (ZP), východní část stabilizované plochy smíšené

nezastavitelné (SN), pozemek parc. č. 333/2 – severní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část stabilizované plochy zemědělské (ZP),

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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemky parc. č. 274/2 a 333/2, které by chtěl vymezit do ploch pro 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*“.

Projektant na pozemku parc. č. 274/2 navrhnul v Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkresu 11.100.SC3 pro rozvoj občanské vybavenosti – vznik lokálního centra v této místní části ve vazbě na okraj stabilizované obytné zástavby a připravenou infrastrukturu v souladu s požadavkem Zadání územního plánu.

Požadavkem Zadání územního plánu je: „*Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.*“ Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Ve stanovisku MML ŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.100.SC3, a to z následujících důvodů: „*Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v*



*rámcí krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní.“*

Ve stanovisku KULK byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.100.SC3, a to z následujících důvodů: „*Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny na pohledově exponovaném místě, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme lokality z návrhu vypustit.“*

Dále uplatnila negativní stanovisko CHKO JH, která mimo území CHKO využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Plocha 11.100.SC3 byla vyhodnocena jako zcela nevhodná ve zdejší struktuře a dosud venkovském charakteru území.

Poživatel z důvodu negativních stanovisek dotčených orgánů hájících zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména krajinného rázu a rozrůstání zastavitelných ploch do volné krajiny doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn na vypuštění plochy 11.100.SC3. V Pokynech pro zpracování návrhu (2012) byl v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“ dán pokyn přehodnotit lokální centrum v Radčicích. Pokyn byl schválen. Projektant proto plochu 11.100.SC3 vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) zařadil předmětné pozemky do ploch zemědělských.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. V této lokalitě je vhodné zachovat venkovský ráz území a v co největší míře volnou nezastavěnou krajinu zemědělsky obhospodařovanou. Území nezastavovat plošně. Tato plocha by znamenala plošnou zástavbu vně stávající struktury zástavby v území a také proto není vhodná. Přes pozemky navíc prochází vodoteč s doprovodnou zelení. Území je pramennou oblastí a je nutné respektovat vodní režim krajiny a ponechat u drobných volných toků volný prostor.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku bude prosazovat soudní cestou.

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, protože 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.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovému pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovému pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemkům navrženo funkční využití plochy přírody a krajiny. To znamená, že podatel nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0282 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079118/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 294

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

Nesouhlas s návrhem územního plánu.

Požaduji zařazení plochy na výstupu I RD – plochy bydlení (B) jak bylo navrhováno v konceptu ÚP.

Nebude-li vyhověno mé připomínce, jsem nucen se domáhat náhrady za znehodnocení pozemku soudní cestou.

Návrh nebo změnu územní plánu jsem nucen prosadit soudní cestou, která nepřiměřeně zpozdí schvalovací proces územního plánu města Liberec.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

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

Parcela je přístupná z místní komunikace, IS jsou na hraně pozemku.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 294 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel označil pozemek parc. č. 294, který požaduje zahrnout do ploch s možností výstavby jednoho rodinného domu.

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*“.

Projektant předmětný pozemek vymezil v Konceptu ÚP (2011) jako součást návrhové plochy smíšené obytné 11.137.BS1. K této ploše obdržel pořizovatel při projednání Konceptu ÚP (2011) následující zamítavé stanovisko dotčeného orgánu MML – ŽP: „*orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. Na lokalitě se nachází velké množství hodnotné vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona 114/1992. Požaduje z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*“

Na základě stanoviska dotčeného orgánu k ploše 11.137.BS1 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn k zpracování dohody s dotčeným orgánem, tj. vypuštění plochy 11.137.BS1. Pokyn byl schválen.

V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o přirozené a přírodně blízké louky. Území bylo ve studii vyhodnoceno jako území vysoké krajinářské hodnoty. V této lokalitě se mají stavby umísťovat uvnitř stávající struktury, což předmětný pozemek nespĺňuje, protože leží mimo toto vymezené území.

Nelze veškeré pozemky přiléhající na dopravní nebo technickou infrastrukturu vymezit pro rozvoj bydlení. Tento postup by byl v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, kdy územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky. Navíc by bylo rozšíření rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné na předmětném pozemku v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu neodůvodnitelné.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku bude prosazovat soudní cestou.

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, protože 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. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu, protože namítatel se nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný a platný bude až v okamžiku, kdy jej vydá zastupitelstvo obce.

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 určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 bylo předmětnému pozemku stanoveno funkční využití plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině. To znamená, že podateli nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“, protože ÚPL neruší zastavitelnost předmětného pozemku.

Územní plán se stává platným a závazným až po vydání v příslušném orgánu, tedy v Zastupitelstvu města Liberec. Nelze se odvolávat na projednání dílčí části tohoto dokumentu konkrétně Konceptu ÚP (2011). Pořízení územně plánovací dokumentace je složitý proces, do kterého vstupuje mnoho aktérů, s cílem ovlivnit jeho výslednou podobu. V průběhu pořízení se územní plán tedy neustále vyvíjí a mění. Až do doby schválení výsledné podoby územního plánu, podle něj nelze rozhodovat a považovat jej za platný. Při projednání Konceptu ÚP (2011) byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů, na základě kterých byla plocha pro bydlení na předmětném pozemku vypuštěna, a proto ji nelze na předmětném pozemku znovu vymezit.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0283 – Vratislav Vajner, Eva Vajnerová

CJ MML 078338/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 235/10

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

### PŘÍLOHA č. 1

#### PŘIPOMÍNKA

Nový návrh územního plánu Liberce pro společné jednání navrhuje zařadit pozemek parc. č. 235/10 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky do ploch nezastavitelných - zemědělských (K). S tímto novým návrhem způsobu využití našich pozemků nesouhlasíme.

#### ODŮVODNĚNÍ

Po mnoha jednáních s dotčenými orgány byl pozemek parc. č. 235/10 v konceptu nového ÚP zařazen do ploch pro bydlení (11.65.BS1). Návrh nového ÚP Liberce možnost zástavby zrušil a zařadil pozemky do ploch nezastavitelných - zemědělských (K) a rovněž nový návrh ÚP Liberce pro společné jednání navrhuje zařadit naše pozemky do ploch (K).

Jako vlastníci dotčeného pozemku žádáme následující:

Část pozemku parc. č. 235/10 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky zařadit do **ploch bydlení (B)** pro možnost výstavby 1 - 2 rodinných domů (viz příloha „NÁŠ NÁVRH“) v podobě, jaká byla původně znázorněna v konceptu nového ÚP.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 235/10 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS), východní část - stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v příloze připomínky označil pozemek parc. č. 235/10, jehož část by chtěl vymezit do ploch pro bydlení pro výstavbu 1 -2 rodinných domů.

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*“.

Projektant západní část předmětného pozemku vymezil v Konceptu ÚP (2011) jako součást návrhové plochy smíšené obytné 11.65.BS1. Východní část předmětného pozemku byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v plochách veřejné zeleně (VZ). K ploše 11.65.BS1 obdržel pořizovatel při projednání Konceptu ÚP (2011) následující zamítavé stanovisko dotčeného orgánu:

MŽP uplatnilo stanovisko: *“BS1, 11.55 BS1, 11.57 BS1, 11.59 BS1, 11.60 BS 1, 11.65 BS1, 11.67 BS1, 11.68 BS1, 11.69 BS1 - Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny.”*

KULK uplatnil stanovisko: *„Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

MML ŽP uplatnil stanovisko: *„11.53.BS1, 11.65.BS1, 11.67.BS1, 11.73.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.79.BS1, 11.82.SC3, 11.88.VK - orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na*

*pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit.“*

Zastupitelstvo města Liberec schválilo dne 19. 1. 2012 usnesením č. 2/2012 „Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu“, ve kterých byl dán na základě výše citovaných nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů v kapitole „D. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“ pokyn k vypuštění plochy 11.65.BS1. Pokyn byl schválen.

V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch zemědělských.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Protože se jedná o cennou podhorskou až horskou kulturní krajinu s přírodně blízkými částmi, s bezprostřední vazbou ke krajině přírodní vzhledem k její specifičnosti a bezprostřední návaznosti na CHKO JH i výrazné terénní modelaci je vhodné zachovat její stávající rozvolněný charakter a nedoplňovat další stavby. Ani z tohoto hlediska tedy není vhodné vymezit pozemek do nové zastavitelné plochy. Zároveň podél jihovýchodní hranice předmětného pozemku prochází vodoteč obklopená vzrostlou zelení. Úkolem vyplývající z vyhodnocení je chránit přírodní a přírodně blízký charakter drobných vodních toků. Zachovat boční, mělké údolí drobných přítoků a terénní deprese včetně doprovodných břehových porostů, což by bylo vymezením rozvojové plochy pro bydlení také ohroženo.

Předmětný pozemek se nachází v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné okrajové části města. Výstavbou by došlo k nežádoucímu zahuštění zástavby, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu. Krajinový ráz je nutné chránit, což je zakotveno v §12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Pokud byly již v předchozích fázích projednání územního plánu uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů na základě, kterých byla podateli požadovaná plocha na předmětném pozemku vypuštěna, není účelné ji znovu vymezovat.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné, nejedná se v tomto případě o veřejný zájem. Jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky. Navíc by bylo rozšíření rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné na předmětném pozemku v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu neodůvodnitelné.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0284 – Vratislav Vajner, Eva Vajnerová

CJ MML 078337/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 257/57, 257/75

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

### PŘÍLOHA č. 1

#### PŘIPOMÍNKA

Nový návrh územního plánu Liberce pro společné jednání navrhuje zařadit pozemky parc. č. 257/57 a 257/75 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky do ploch sídelní zeleně (Z). S tímto novým návrhem způsobu využití našich pozemků nesouhlasíme.

#### ODŮVODNĚNÍ

Po mnoha jednáních s dotčenými orgány byly pozemky parc. č. 257/75 a 257/57 (část) v konceptu nového ÚP zařazeny do ploch pro bydlení (11.59.BS1). Návrh nového ÚP Liberce možnost zástavby zrušil a zařadil pozemky do ploch nezastavitelných - zemědělských (K) a dále nový návrh ÚP Liberce pro společné jednání navrhuje zařadit naše pozemky do ploch sídelní zeleně (Z).

Jako vlastníci dotčených pozemků žádáme následující:

Část pozemku p. č. 257/57 a celý pozemek p. č. 257/75 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky zařadit do **ploch bydlení (B)** pro možnost výstavby 1 - 2 rodinných domů (viz příloha „NÁŠ NÁVRH“) v podobě, jaká byla původně znázorněna v konceptu nového ÚP.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 257/57 a 257/75 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severozápadní část pozemku parc. č. 257/57 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jihovýchodní část pozemku parc. č. 257/57, pozemek parc. č. 257/75 - 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 pakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemky parc. č. 257/57 a 257/75, na kterých požaduje vymezit plochu pro bydlení pro 1 – 2 rodinné domy v rozsahu plochy vymezené v Konceptu ÚP (2011).

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“.*

Projektant na jihovýchodní části pozemku parc. č. 257/57 a na pozemku parc. č. 257/75 v Konceptu ÚP (2011) vymezil plochu bydlení smíšeného s označením 11.59.BS1. Zbylou část pozemku parc. č. 257/57 projektant vymezil v plochách smíšených nezastavitelných (SN).

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“*

Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.59.BS1 uplatněno následující stanovisko CHKO JH: *„Plochu 11.59.BS1 zařadit do smíšených nezastavitelných SN - jedná se o venkovskou krajinu harmonického měřítka s dochovanou strukturou zástavby - skupina obytných staveb i po zmenšení zastavěného území v rámci svých vnitřních rezerv umožňuje výstavbu několika nových rodinných domů, další rozšiřování zástavby do volné krajiny, resp. propojení zástavby se zahrádkovou osadou je z hlediska uchování struktury zástavby ve 3. zóně CHKO JH nežádoucí.“*

Dále bylo k ploše 11.59.BS1 ke Konceptu ÚP (2011) uplatněno následující stanovisko MŽP: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Hodnocení SEA je negativní.“*

Dle posouzení SEA se u plochy 11.59.BS1 jedná o nadměrné rozšiřování zástavby do volné krajiny v krajinářsky velmi cenném území.

Na základě nesouhlasných stanovisek k předmětné ploše 11.59.BS1 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování *návrhu územního plánu (2012)* v kapitole D. *„Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“* schválit pokyn k vypuštění lokality 11.59.BS1. a v kapitole G. *„Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“*, bodu 1. pokyn zachovat nezastavitelnou plochu na pozemcích parc. č. 257/57, 257/75 v k.ú. Radčice u Liberce. Pokyny byly schváleny.

Projektant dle pokynů tuto plochu vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) byly předmětné pozemky součástí stabilizovaných ploch zemědělských (K). Vymezení ploch bydlení na předmětných pozemcích je nemožné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedeno v §12 zákoně o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože byla z ploch zemědělských převedena do ploch sídelní zeleně na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Z pokynů vyplýval úkol přepracovat koncepci zeleně územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování projektant 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 využití pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu 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 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 estetickou, prostorotvornou,

ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Předmětné pozemky leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH zcela mimo zastavěné území a nenavazují přímo na stávající zástavbu. Jedná se o trvalé travní porosty, které mají být udržovány v souladu s touto kulturou. Zařazení předmětných pozemků do rozvojové plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67, s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny. Dle něj se má zástavba koncentrovat do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně doplňovat vhodnými prolukami.

Zařazení předmětných pozemků do ploch pro bydlení bylo prověřeno, nicméně vymezení rozvojových ploch bydlení v této lokalitě je nepřijatelné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a to zejména z důvodu ochrany krajinného rázu chráněném jako veřejný zájem dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Dalším důvodem je problematická dostupnost technické infrastruktury. V místě se nenachází veřejný vodovod ani veřejná kanalizace.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ 0285 – Vlastimil Soukup, Dita Ménerová

CJ MML 078171/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 274/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**  
*příloha 2.1 - NÁVRH ÚP PRO VED. PŘEDLOŽENÍ - 06-2013 č.2 NÁV. NÁVRH ÚP 03-2016*  
*Chci říct, aby navrhovaná plocha pro bydlení M.GS.B v k.ú.*  
*Radčice u Liberce byla v novém návrhu ÚP<sup>2</sup> určena do podoby,* 1  
*kteří byla projednána na veřejném jednání projektová v rámci 2013.*  
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ *DRUHÁ STRANA*  
*+2x MAPA*  
 ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
*odpověď za stavbu dětské lokality a návrh plastické připomínky*  
*dlouhodobě, za Hrdta Někter jsem nechal zpracovat 3 podobné*  
*studie včetně návrhů na šířku dlemi, jejich pomocí*  
*ještě postupně došlo souladu se stávajícím děním*  
*ni obyvatel lokality %*  
**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:** (identifikační údaje označené \* jsou povinné dle §37 správního řádu)

Odvoc dříve - pozemkové území.

Poslední funkční úprava území zastavěného byla  
 změna územní studie lokalit na ploši 11.68.B,  
 která byla provedena na základě stanovisek  
 dotčených orgánů ke společnému jednání o návrhu  
 ÚP v roce 2012 a dopracována do návrhu ÚP  
 pro veřejné jednání. Na tomto veřejném jednání v roce 2013,  
 ani při osobních jednáních s místními občany jsem  
 nezažil žádný problém proti tomuto návrhu.

V návrhu územní studie 11.68.B bylo  
 zmíněno, které bylo projevem mimo jiné i z hlediska  
 krajinného rázů jako přírodních, dále redukované  
 a spolek může efektivně s tímto s ohledem na  
 požadavky na různé charakteristiky a nutnost  
 budování samostatné infrastruktury lokalit, a město  
 budou těžit i stávající obyvatelé.

Chápu tedy rozvoj jak ploch a parcel, které  
 jsou v blízkosti od města a poskytnou krásnou krajinu  
 s výhledem na město, majom na vedlejší komunikaci  
 a aktivní rozvoj jak na ucelené rozlohy infrastruktury.

Myšlenka si, že pro udržení plnohodnotného života  
 této městské části, které si je obyvatele přijí, je například  
 budování nové nové rozvoj a město lokalit na straně  
 přiléhající k městu, v blízkosti centra Radčice, na straně  
 městského území a komunikace kromě funkčních  
 dopravní síť města.

Je příjemné, že čím více město rozvíjí zastavěný  
 území byl umožněn, tím více potenciál občanských aktivit  
 a infrastruktury by byl vytvořen, ale respektuji kompromisní  
 řešení dlouhodobě sejmíva se hlediska krajinného  
 rázu a odložený dotčenými orgány a nerad bych,  
 aby se rozvoj městské části Radčice stal větší ideologický  
 projekt se politických rozhodnutí. Děkuji.

#### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 274/1 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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 jednání (2013): návrhové plochy bydlení (B);

Nový návrh pro společné jednání (2016): střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Dokumentace pro vydání (2022): střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – orná půda.

### Vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 274/1 do ploch pro bydlení v rozsahu, který byl projednán v Návrhu pro veřejné projednání (2013).

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“.*

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proto projektant na pozemcích parc. č. 274/16, 274/17, 274/11, 274/20, 274/21 (nebo jejich částech) navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu bydlení smíšeného označenou v hlavním výkrese jako 11.68.BS1. K této ploše ale obdržel pořizovatel v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) stanoviska od dotčených orgánů:

MML ŽP uplatnilo stanovisko s nesouhlasem s rozsahem plochy 11.68.BS1 a požadavkem na dohodnutí jejího rozsahu z následujících důvodů: *„Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality.“*

Od KULK bylo uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.68.BS1, a to z následujících důvodů: *„Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a*



*přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP vypustit.“*

Od MŽP bylo uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.68.BS1, a to z následujících důvodů: *„Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.“*

Dále uplatnila negativní stanovisko CHKO JH, která mimo území CHKO využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Plocha 11.68.BS1 byla vyhodnocena jako zcela nevhodná ve zdejší struktuře a dosud venkovském charakteru území.

Poživatel proto doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci *Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012)* v kapitole D. *„Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“* pokyn znovu prověřit vymezení plochy 11.68.BS1. Dále v kapitole G. *„Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“*, bodě 5 dán pokyn k prověření plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 274/1.

Projektant dle *Pokynů (2012)* tuto plochu prověřil a v *Návrhu pro společné jednání (2012)* ji po rozhodnutí příslušných subjektů (výbor pro územní plánování, pověřený zastupitel, pořizovatel) zachoval i přes nesouhlas dotčených orgánů a upravil její vymezení na základě podkladových studií s odůvodněním, že plocha splňuje dohodnutou zásadu zamezit plošné urbanizaci za linií Výletní ulice a po vyřazení většiny ploch za touto linií plní funkci hlavního rozvojového potenciálu městské části Radčice umožňujícího potenciálně řešit komplexně její infrastrukturu. Detailní řešení plochy bylo předmětem několika studií (Štěpánek, Šrutová, Plašil) a bude upraveno v závislosti na upřednostnění způsobu zástavby dotčenými orgány – se zástavbou nebo uvolněním jižní strany Výletní ulice vč. zajištění prostupnosti území do jeho navazujících částí. V *Návrhu pro společné jednání (2012)* byla tedy vymezena plocha 11.68.B1.10.80 v téměř identickém rozsahu jako v *Konceptu ÚP (2011)*.

Od MŽP bylo k *Návrhu pro společné jednání (2012)* uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.68.B1.10.80, a to z následujících důvodů: *„Plocha není v souladu s ust. §§ 4 a 5 zákona, protože nelze tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Lokality 11.68B1.10.80 a 11.69B1.10.80 představují zábor zemědělské půdy 5,2712 ha v. tř. ochrany. Zábor zemědělské půdy představuje nadměrný zásah do charakteru zemědělské krajiny v tomto místě, který by znamenal narušení původní krajiny a jejích funkcí. Nesouhlas byl uplatněn k oběma lokalitám již v průběhu projednávání konceptu. Také v následném dohodovacím řízení nebyly lokality odsouhlaseny. Přesto jsou v nepatrně odlišné podobě lokality 11.68B1.10.80 a 11.69B1.10.80 součástí návrhu ÚP. V tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu je odůvodněn zábor zařazením území do LFA a doplněním územní studie, což nepovažujeme za relevantní důvody. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení, takže nelze ani argumentovat tím, že bez výše uvedených ploch nebude v řešeném území zajištěn dostatečný rozvoj ploch pro bydlení. Plochy pro*

*bydlení jsou v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel + dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje je očekáván počet obyvatel 102 tis. k roku 2030.“*

Od KULK bylo k Návrhu pro společné jednání (2012) uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.68.B1.10.80, a to z následujících důvodů: *„Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, ke snížení ploch se vzrostlou zelení a ke snížení průchodnosti krajiny. Nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a z důvodu ochrany zeleně dle § 7 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP vypustit.“*

MML ŽP k Návrhu pro společné jednání (2012) uplatnilo stanovisko s požadavkem na vypuštění plochy 11.68.B1.10.80 z následujících důvodů: *„V rámci konceptu bylo požadováno dohodnout rozsah lokality. Tento požadavek nebyl akceptován a do návrhu ÚP byly lokality rozšířeny. Jedná se o krajinářsky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě a částečně zasahují do ploch se vzrostlou zelení. Z důvodu ochrany krajinného rázu chráněného dle § 12 zákona a ochrany vzrostlé zeleně ve smyslu ust. § 7 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality.“*

Z důvodu negativních stanovisek dotčených orgánů hájících ochranu přírody a krajiny, zejména krajinného rázu a rozrůstání rozvojových ploch do volné krajiny bylo s dotčenými orgány vyvoláno dohodovací řízení, kde bylo dohodnuto nové vymezení plochy 11.68.B1.10.80 a její rozsah. Plocha byla vymezena nově na pozemku parc. č. 274/1 podél komunikace Výletní a část plochy bylo ponecháno v proluce zástavby u ulice Ke Sluji jako návrhová plocha 11.197.B1.15.70 v souladu s územním plánem z roku 2002. Proti tomuto vymezení již při veřejném projednání (2013) nebyla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci Návrhu pro veřejné projednání (2013) takové úpravy, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení Nového návrhu pro společné jednání (2016). V rámci tvorby Nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u předmětného pozemku došlo ke změně, kdy byla plochy bydlení 11.68.B1.10.80 redukována a severovýchodní a jihozápadní část pozemku parc. č. 274/1 byla zařazena do ploch sídelní zeleně, aby nedošlo k rozšiřování zástavby do volné krajiny v souladu s níže citovanými pokyny.

V Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bylo jedním z požadavků v bodě 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. d. respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*

Rozsah plochy byl zredukován v severovýchodní části předmětného pozemku z důvodu vedení elektrického vedení 35 kV a jeho ochranného pásma, do kterého není vhodné umísťovat stavby. Jihozápadní část plochy byla redukována z důvodu zamezení plošné zástavby. Plocha bydlení v této části pozemku by znamenala možnost umísťovat zástavbu do „druhé řady“ a vyvolala nutnost nové obslužné komunikace, což není pro dané území žádoucí. Z těchto důvodů byla zachována plocha pouze podél komunikace Výletní. Toto vymezení je také v souladu s krajinářským vyhodnocením zpracovaným Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) na území

Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Lokalita byla ve studii označena jako území vysoké krajinářské hodnoty.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0286 – Milan Šuma

CJ MML 078192/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 196/2

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): NESOUHLASÍME

S PODMÍNKOU REGULAČNÍHO PLÁNU, JE SLOŽITÝ  
K PROVEDENÍ S OSTATNÍMI, ŽÁDÁME O ZMĚNU  
NA ÚZEMNÍ STUDII.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

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

MAJEME DVE DCERY, CHTĚVÍ ZDE BYDLET TAKÉ!

BYDLÍME VEDLE NA PARCELE Č. 197/18,

DŮM Č. 314. PŘÍNEZDVOU CESTU MAJEME 197/15

PARCELU Č. 196/2 VLASTNÍME.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 196/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS), podmínka zpracování územní studie,

Návrh pro společné jednání (2012): západní část - stabilizované plochy bydlení (B), východní část – návrhové plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část - stabilizované plochy bydlení (B), východní část – návrhové plochy smíšené centrální (C), podmínka zpracování dohody o parcelaci,

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část - stabilizované plochy bydlení (B), východní část – návrhové plochy bydlení smíšeného (B), podmínka zpracování regulačního plánu,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část - stabilizované plochy bydlení (B), východní část – návrhové plochy bydlení (B), podmínka zpracování územní studie,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část - stabilizované plochy bydlení všeobecného (B), východní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (B), podmínka zpracování územní studie,

Dokumentace pro vydání (2022): západní část - stabilizované plochy bydlení všeobecného (B), východní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (B), podmínka zpracování územní studie.

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

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze označil pozemek parc. č. 196/2, na kterém by chtěl podmínku v územním plánu na zpracování regulačního plánu nahradit podmínkou zpracování územní studie.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu 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“.*

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby nového návrhu územního plánu došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a pro stěžejní vybrané plochy stanovena podmínka zpracování regulačního plánu.

Regulační plány byly této fázi pořizování do ÚPL zpracovány na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). V bodě 10. byl dán pokyn: *„Prověřit vymezení regulačních plánů na žádost“.* Na základě tohoto pokynu byla v Novém návrhu pro společné jednání (2016) na lokalitu U Lípy (plochy 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B, 11.88.M) vymezena podmínka zpracování regulačního plánu. Předmětný pozemek byl součástí plochy 11.168.B., pro kterou byla v Novém návrhu pro společné jednání (2016) stanovena podmínka *„rozhodování o změnách v území v ploše je podmíněno zpracováním regulačního plánu“.*

S touto podmínkou nesouhlasil podatel v rámci této připomínky ke společnému jednání (2016) a požadoval změnu podmínky na zpracování územní studie. Vzhledem k vývoji legislativy a jejích výkladů bylo připomínce vyhověno. Regulační plány jsou v praxi při větším množství vlastníků velice těžko projednatelné a znamená to tak často pro dané území v podstatě stavební uzávěru. V době projednávání ÚPL již dle podmínek z územního plánu z roku 2002 začala vznikat územní studie Radčice U Lípy, proto se v kontextu s tímto faktem do Nového návrhu pro veřejné projednání (2018) podmínka na zpracování územní studie vrátila namísto podmínky na zpracování regulačního plánu.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, 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 vyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0287 – Břetislav Soukup

CJ MML 077892\_16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 228/4

Rozhodnutí: **Připomínce se nevyhovuje**

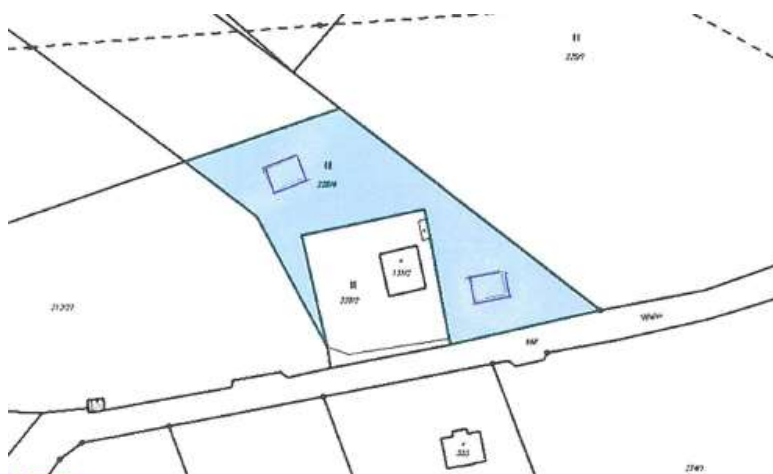
Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím s návrhem nového Územního plánu, protože návrh počítá s využitím parcely 228/4 jako louky. Nebyla uplatněna připomínka mého otce z 12.3.2011.....

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

.Žádáme o změnu využití k zástavbě rodinnými domky.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 228/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené centrální (SC),

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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

#### **Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 228/4, který by chtěl vymežit pro výstavbu 2 rodinných domů.

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“.*

Projektant na předmětném pozemku navrhnul v Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkresu 11.82.SC3 pro rozvoj občanské vybavenosti – vznik lokálního centra v této místní části ve vazbě na okraj stabilizované obytné zástavby a připravenou infrastrukturu. K této ploše obdržel pořizovatel v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska dotčených orgánů. Ve stanovisku MML ŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.82.SC3, a to z následujících důvodů: *„Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní.“*

Ve stanovisku MŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.82.SC3, a to z následujících důvodů: *„Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy smíšeně centrální s vysokým podílem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Návrh nerespektuje zásadu ochrany zemědělské půdy nejvyšší kvality. Hodnocení SEA je negativní.“*

Ve stanovisku KULK byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.82.SC3, a to z následujících důvodů: *„Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny na pohledově exponovaném místě, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme lokalitu z návrhu vypustit.“*

Pořizovatel z důvodu negativních stanovisek dotčených orgánů hájících zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména krajinného rázu a rozrůstání zastavitelných ploch do volné krajiny doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn na vypuštění plochy 11.82.SC3. V *Pokynech pro zpracování návrhu* (2012) byl v kapitole D. *„Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“* dán pokyn přehodnotit lokální centrum v Radčicích. Pokyn byl schválen. Projektant proto plochu 11.82.SC3 vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) zařadil předmětný pozemek do ploch zemědělských.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy jejíž součástí je předmětný pozemek, protože byla z ploch zemědělských převedena do ploch sídelní zeleně na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Z Pokynů (2015) vyplýval úkol přepracovat koncepci zeleně územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování projektant znovu prověřil 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 využití předmětného pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL 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 ploše na předmětném pozemku, a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. V této lokalitě se mají stavby umísťovat uvnitř stávající struktury, což na předmětném pozemku v jeho jižní části s ohledem na její tvar a velikost, není možné.

Do Nového návrhu pro společné jednání (2016) byl doplněn navrhovaný urbanistický charakter pro jednotlivé plochy s ohledem na urbanistické hodnoty dle bodu 2.b schválených Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Tím byl stanoven cílový urbanistický charakter lokalit. V této části Radčic je dán charakter venkovské zástavby - zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítká s orientační velikostí pozemků minimálně 1 000 m<sup>2</sup> a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Na jižní části předmětného pozemku nelze při komunikaci Výletní stavba rodinného domu za dodržení výše uvedených podmínek umístit. Jižní část předmětného pozemku při komunikaci nemá požadovanou výměru 1 000 m<sup>2</sup> a umístění stavby minimálně 15 m od domu na st. p. 131/2 by bylo vzhledem k dodržení dalších limitů a odstupových vzdáleností velmi problematické. Umístěním stavby do severní části předmětného pozemku by se jednalo o „druhou řadu zástavby“ od komunikace Výletní, což není z urbanistického hlediska žádoucí. Není proto účelné v ÚPL vymezovat rozvojovou plochu pro bydlení, kde je známo, že nebude možné umístit stavbu 1 ani 2 RD.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0288 – Alena Koucká

CJ MML 077794/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 283/5

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

### Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberce

Podatel je vlastníkem pozemku p.č. 283/5 v katastrálním území Radčice u Krásné Studánky.

Požadavek na změnu územního plánu pro můj pozemek p.č. 283/5 – trvalý travní porost, na plochu pro bydlení čisté resp. bydlení venkovské, jsem podala dne 23.6.2008. Moje žádost byla zařazena pod číslem jednacím VK/7110/D330/08 (57/162).

O změnu územního plánu v roce 2008 pro zemědělské pozemky p.č. 283/11, 283/13 a 283/3, které se nacházejí v blízkosti mého pozemku, zažádali i jejich vlastníci.

Tyto pozemky v roce 2008 nesousedily se zastavěnou plochou – žádosti vlastníků pozemků bylo vyhověno (změna č. 29 z roku 2008 - lokalita 29/32 a 29/47).

Můj pozemek v roce 2008 i nyní stále sousedí se zastavěnou plochou, se zahradou č.p. 283/4 - mé žádosti nebylo vyhověno. Jedná se o nerovný přístup.

Zároveň znovu upozorňuji, že pozemek p.č. 283/7, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, se ve schváleném územním plánu nachází na ploše – nezastavitelná plocha v kategorii plochy přírody a krajiny a v současném návrhu nového územního plánu se nachází na ploše – bydlení, ne jako návrh, ale jako stav zastavěná plocha. Nebyla schválena žádná změna ÚP týkající se tohoto pozemku.

Pokud lze, bez jakéhokoliv řízení zanést do ÚP ornou půdu jako stávající plochu stavební, žádám, aby u mého pozemku bylo postupováno stejným způsobem. Pokud mi nebude vyhověno, pak se jedná o nerovný přístup.

Proto žádám znovu, aby byl můj pozemek zařazen na plochu – bydlení venkovské. Důvod mé žádosti je ten, že bych si moc přála, aby moje dcera Ing. arch. Tereza Koucká, která žije v Praze, si mohla na pozemku p.č. 283/5 postavit rodinný dům a byla mi nablízku.

Žádám o změnu alespoň části pozemku p.č. 283/5 – cca 1000 m<sup>2</sup>, která sousedí se zahradou p.č. 283/4, která se nachází v zastavěném území.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 283/5 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP),

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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 283/5 do ploch přírody a krajiny - orná půda.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí s nezařazením pozemku parc. č. 283/5 do zastavitelných ploch s požadavkem na zařazení do ploch pro bydlení západní části pozemku o výměře cca 1 000 m<sup>2</sup> v návaznosti na pozemek parc. č. 283/4. Zároveň upozorňuje, že pozemek parc. č. 283/7 je zařazen do stabilizovaných ploch bydlení v rozporu s územním plánem z roku 2002 a proto by obdobně mohl být i pozemek parc. č. 283/5 zařazen do ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání nového 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“.*

Předmětný pozemek nebyl ve fázi tvorby Konceptu ÚP (2011) projektantem vymezen pro rozvoj bydlení. Do ploch bydlení smíšeného byly v Konceptu ÚP (2011) zařazeny jiné pozemky, které byly vyhodnoceny jako výhodnější z hlediska potenciální výstavby. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011), Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) bylo na území Radčic vypuštěno velké množství rozvojových ploch pro bydlení na základě stanovisek dotčených orgánů.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci Návrhu pro veřejné projednání (2013) takové úpravy, které již měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu.

V Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bylo proto jedním z požadavků v bodě 1. *„Přehodnotit plošný rozvoj města“*: písm. d. *„Respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“* a písm. e. *„Rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.“*

V souladu s Pokyny (2015) byly prověřeny rozvojové plochy v okrajových částech města. V této lokalitě zůstala vymezena pouze plocha 11.89.10.80.v, která byla v rámci projednání zredukována do podoby dle územního plánu z roku 2002, zejména z obavy náhrady za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemků. Bylo 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 pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuté do zastavitelných ploch, byly v Novém návrhu pro společné jednání (2016) do nezastavitelných ploch zahrnovány pouze nezbytně nutné míře. U pozemků parc. č. 283/22, 283/20,

283/21 bylo vyhodnoceno, že jejich zahrnutí mezi nezastavitelné pozemky není nezbytně nutné, a proto zůstaly vymezené částečně v návrhových plochách bydlení.

Vzhledem k tomu, že v této lokalitě byly při projednání ÚPL vypuštěny nové rozvojové plochy a zachovány pouze plochy vycházející z územního plánu z roku 2002, nebylo vyhověno požadavku námítky na vymezení plochy pro bydlení na předmětném pozemku. V tomto případě by se jednalo o další rozšiřování zástavby do volné krajiny, které by bylo neodůvodnitelné. Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o důležitý pohledový směr. Území bylo ve studii vyhodnoceno jako území vysoké krajinářské hodnoty. V této lokalitě se mají stavby umísťovat uvnitř stávající struktury, což předmětný pozemek nesplňuje, protože sám leží mimo toto vymezené území.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Projektant v rámci tvorby Konceptu ÚP (2011) vyznačil pozemek parc. č. 283/7 do stabilizovaných ploch smíšených obytných (BS1). Na základě schválených Pokynů (2012) byl zpracován Návrh pro společné jednání (2012), ve kterém projektant pozemek parc. č. 283/7 zařadil do stabilizovaných ploch bydlení (B). V Návrhu pro veřejné projednání byl pozemek parc. č. 283/7 zařazen také jako součást stabilizovaných ploch bydlení (B) z důvodu vyhodnocení, že tvoří s okolními pozemky a s obytnými a hospodářskými budovami souvislý celek. Z definice stavebního zákona vyplývá, že zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela (zde st.p.č.140) a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením (oplocení není nutnou podmínkou ze zákona), tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Na základě podané námítky k veřejnému projednání (2013) a připomínky ke společnému jednání (2016) projektant území znovu prověřil a dle skutečného stavu v území pozemek parc. č. 283/7 zahrnul v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) do ploch zemědělských. Pozemek parc. č. 283/7 je sice oddělen od ostatní krajiny vzrostlými jehličnany a ovocnými stromy, ale takto je oddělen od ostatní zemědělské půdy i pozemek parc. č. 216/5 severně od cesty. Pozemek parc. č. 283/7 není oplocen a nenacházejí se na něm stavby. Do zastavěného území a plochy bydlení byl tedy na základě podané námítky vymezen pouze pozemek parc. č. 283/6, který tvoří souvislý a oplocený celek se stavební parcelou st. p. 140.

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí pozemku do zastavitelných ploch, že v roce 2008 požádal o změnu územního plánu, aby předmětný pozemek byl zahrnut do ploch umožňujících bydlení. Pořizovatel k tomu uvádí, že podání žádosti o změnu územního plánu automaticky neznamená, že žadateli bude vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávané změně vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě

dokumentace, tedy i funkčního využití pozemků žadatele. V žádném případě nelze garantovat, že žadatelem požadované funkční využití pozemků nakonec na pozemcích bude vymezeno. Podáním žádosti o změnu územního plánu pouze deklaroval svůj požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno. Důvody, proč bylo částečně vyhověno žádosti uplatněné na sousední pozemky, je popsáno výše v odůvodnění připomínky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) 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.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 principu jednotného přístupu a celkového řešení dané lokality je rozhodnuto nevyhovět připomínce. V dokumentaci pro vydání (2022) je v souladu s požadavky podatele zachován rovný přístup k vlastníkům pozemků uvedených v námitce. V průběhu projednání ÚPL zde byly vypuštěny a redukovány plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení vyjma plochy Z11.89.BO, která byla z důvodu obavy z náhrad za změnu v území převzata z územního plánu z roku 2002 ve stejném rozsahu.

Podatel uvádí, že důvodem jeho požadavku je umožnění řešení bytové situace dcery v blízkosti bydliště podatele, tedy pozemku parc. č. 283/4 na kterém stojí rodinný dům na st. p. 153. Pozemek parc. č. 283/4 je vymezen ve stabilizované ploše bydlení všeobecného. Dle podmínek funkčního využití a podmínek prostorového uspořádání stanovených v ÚPL není znemožněno řešit tento problém výstavbou dalšího rodinného domu na pozemku parc.č. 283/4. Dle kapitoly F.4. textové části ÚPL je pro charakter venkovské zástavby (do které byl vymezen pozemek parc. č. 283/4) stanovena podmínka, že nově vymezované stavební pozemky mají překračovat výměru 1 000 m<sup>2</sup>, což je při výměře pozemku parc. č. 283/4 2 039 m<sup>2</sup> možné splnit.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0289 – Jana Moravcová, Stanislav Moravec, Ing. Michaela Moravcová, Vladimír Strnad, Hana Novotná, Jaroslav Novotný, Pavlína Novotná, Jan Syrovátko, Štěpánka Syrovátková, Zdeněk Fibrich, Božena Fibrichová, Blanka Highfield, Peter Highfield, Jitka Beranová, Aleš Beran, Milan Knížek, Jana Knížková, Lucie Knížková, Jan Foťko, Růžena Foťková, Jan Foťko, Jana Huňková, Jiří Huněk, Zuzana Huňková, Martin Huněk, Jitka Dušková, Jindřich Dušek, Jaruška Kubánková, Jaromír Kubánek, Petra Futschiková, Jiřina Futschiková, Alexandra Tichá, Bohumil Tichý, Miroslav Mroček, Ilona Barešová

**CJ MML 077824/16**

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 480/1, 480/15, 399/1, 491/2, 274/20, 274/1, 273/4, 398/6, 398/3

**Rozhodnutí:** Připomínce se nevyhovuje

**Text připomínky:**

### PŘIPOMÍNKA

Zásadně nesouhlasíme s výstavbou v lokalitě Liberec - Radčice u Krásné Studánky. Žádáme, aby plochy pro novou zástavbu, uvedeny níže, byly z nového návrhu územního plánu vyjmuty. Důvodem naší připomínky jsou existenční rizika zde žijících obyvatel. Z důvodu nevyhovující příjezdové komunikace a chybějícího vodovodu i kanalizace a špatné kvality vody se obáváme o stále se zhoršující životní podmínky, které by se novou výstavbou jen urychlily.

Ve stávajícím plánu je zatím nezastavěný stavební pozemek 398/6 a 398/3.

Nový územní plán počítá se změnou stávajících zemědělských pozemků na stavební:

Pozemek sousedící s ulicí Buková		
480/1 + 480/15	11.69.B.1.10.80.v	o rozloze cca 7000 m <sup>2</sup>
491/2	11.71.B.1.10.80.v	o rozloze 2389 m <sup>2</sup>

Pozemek sousedící s ulicí Ke Sluji		
274/20	11.197.B.1.15.70.v	o rozloze cca 1000 m <sup>2</sup>

Pozemek sousedící s ulicí Výletní		
274/1 část	11.68.B.1.10.80.v	o rozloze 8000 m <sup>2</sup>

Pozemek		
273/4	11.214.B.1.15.70.v	o rozloze 1400 m <sup>2</sup>

Nechceme zde vypisovat do podrobnosti všechny změny v relativně malé lokalitě, ve které, díky této změně územního plánu, může na nových stavebních pozemcích vyrůst cca 20-30 nových rodinných domů bez napojení na veřejnou vodovodní a kanalizační síť, to znamená s potřebou vrtání studní a budování domovních čističek odpadních vod.

**Se změnou územního plánu v této lokalitě nesouhlasíme.**

My, níže podepsaní občané, žádáme zastupitele města Liberec, aby na základě výše uvedených faktů bylo od nevhodného záměru plánované výstavby rodinných domů upuštěno.

## ODŮVODNĚNÍ

V návrhu nového územního plánu je počítáno se změnami užívání výše zmíněných pozemků (parcelní číslo 480/1, 480/15, 491/2, 274/20, 274/1, 273/4) na stavební.

Největším problémem při realizaci těchto změn a při plánování stavební činnosti na obou stranách ulice Ke Sluji, Buková a Výletní je nepřítomnost veřejných sítí. Hlavním problémem je pitná voda a návazně kanalizační síť.

Pro udržení stávající obyvatelnosti této lokality je nutné přinejmenším zachování již velmi kritického stavu čerpání podzemní vody. Nezastavěné plochy jsou nutné pro obnovu hladiny podzemních vod.

O kritickém stavu se všichni níže podepsaní přesvědčili v minulém roce (2015).

Hladina podzemní vody poklesla ve všech námi sledovaných studních v okolí zmíněných ulic a pozemků. Na pozemku č. 479/1 studna úplně vyschla. V předchozích letech vyschly studny i na pozemcích č. 494/1, 153/8 a 257/55.

Na nově vzniklých stavebních pozemcích, kde by byly postaveny další domy, bude nutné vyvrtat nové zdroje pitné vody, což může mít za následek další pokles hladiny podzemní vody.

Dalším neméně závažným problémem je zátěž z vypouštění odpadních vod. Většina okolních domů má historicky řešené vypouštění odpadní vody (trativody), což se projevuje na kvalitě podzemní vody (viz příloha - rozbor vody). Voda v lokalitě Radčice u Krásné Studánky není vhodná pro kojence a batolata. Jakákoliv další zátěž, spojená s vypouštěním a vsakováním odpadních vod může znamenat úplné znehodnocení podzemních vod a nemožnost použít vodu ze studní jako pitnou. To by znamenalo pro zde žijící obyvatele existenční problém.

Jedním z dalších nevyhovujících důsledků je obrovská přítěž na místní komunikaci (ulice Ke Sluji a ulice Buková), která je již v současné době značně vytížena. Není vhodná pro těžkou automobilovou dopravu převyšující 6t. Těžká technika, která by zde projížděla, negativně ovlivní veškeré staré stavby v její těsné blízkosti (otřesy, možné narušení statiky objektů). Tyto komunikace díky svým úzkým rozměrům nejsou dimenzovány pro větší a těžší automobilový provoz. Příjezdové trasy svým charakterem nevyhovují pohybu těžké techniky určené pro novou výstavbu, tak i zvýšenému pohybu vozidel.

Rozměry cesty nejsou přiměřené k tomu, aby se zde vyhnuly dvě protijedoucí osobní auta, natož nákladní. Po celé ulici Ke Sluji a ulici Buková není veden chodník ani z jedné strany. Pohyb pro chodce, zejména pak s malými dětmi a maminkami s kočárky je při současné automobilové vytíženosti životu nebezpečný.

V neposlední řadě obývá vlhké lesní lokality Radčic mlok skvrnitý, který je dle vyhlášky 395/1992 Sb. silně ohroženým druhem, je zařazen mezi přísně chráněné druhy. Vlivem lidské činnosti především růstem automobilismu, ničením a znečišťováním přírodních vodních toků mloků skvrnitých stále ubývá. Plánovanou výstavbou by došlo k narušení jeho přirozeného prostředí.

Na parcele č. 389/18 se pravidelně vyskytuje mlok skvrnitý v šachtě studny, migrující z přilehlého údolí s vodními toky.



## NÁVRH ŘEŠENÍ

Přibližně v roce 2005 bylo slibováno zavedení vodovodu a kanalizace do této oblasti. Tento projekt bychom tímto rádi podpořili. I za stávajícího stavu zastavěnosti klesá hladina podzemní vody a zhoršuje se její kvalita.

Doporučujeme provést **biologické hodnocení** ploch (11.69.B.1.10.80.v), na kterých se vyskytují zvláště chráněné druhy živočichů (mlok skvrnitý), a podle jeho výsledků zajistit jejich dostatečnou ochranu.

Navrhujeme zastavit veškeré změny způsobu využití pozemků na stavební do doby, dokud v této lokalitě nebudou vybudovány vodovodní a kanalizační sítě, vhodná komunikace s chodníky a zjištěn stav výskytu mloka skvrnitého.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 480/1, 480/15 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (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): návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 480/1, 480/15 do ploch přírody a krajiny- orná půda.

Pozemkům parc. č. 274/1, 274/20 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); pozemek parc. č. 274/20 - návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy zemědělské (K); pozemky parc. č. 274/20 - návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B);

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 274/1 do ploch přírody a krajiny – orná půda, a pozemek parc. č. 274/20 do ploch bydlení venkovského.

Pozemku parc. č. 273/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

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

Pozemku parc. č. 491/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

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

Pozemkům parc. č. 399/1, 398/6, 398/3 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 398/3 a část pozemku parc. č. 398/6 do ploch bydlení venkovského. Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 399/1 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel označil pozemky parc. č. 480/1, 480/15, 399/1, 491/2, 274/20, 274/1, 273/4, 398/6, 398/3 u kterých nesouhlasí s vymezením rozvojových ploch bydlení a požaduje nenavrhnout takové plochy v území do doby realizace potřebné infrastruktury na území Radčic.

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*“.

Při projednání ÚPL byly na základě výsledků projednání (stanovisek dotčených orgánů, námitek veřejnosti, požadavků určeného zastupitele) rozvojové plochy na území Radčic značně redukovány. Množství návrhových ploch bylo vypuštěno po projednání Konceptu ÚP (2011) na základě požadavků dotčených orgánů úplně (např. plochy 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.135.BS1, 11.136.BS1, 11.82.SC3 a 11.100.SC3) nebo podstatně zmenšeno (plochy 11.55.BS1, 11.67.BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS).

V textové části ÚPL se v koncepci uspořádání jednotlivých částí města konkrétně pro sektor-11 sever (S) uvádí: „*V horních partiích Radčicích a Kateřinkách připouštět pouze rozptýlenou zástavbu při respektování přírodního rekreačního charakteru těchto území. Souvislou zástavbu rozvíjet na přechodu do Radčic v lokalitě u Lípy. Rozvíjet plochy nosných funkcí - obytné a obslužné zejména lokality Polní, Selská, Na Mlýnku, za plochodrážním stadionem, Krásná Studánka - Hejnická, Dětrichovská, Švestková, podél komunikace I/13, Radčice - Výletní, Raspenavská, Ke Sluji, Ke Koupališti, Ke Kapličce a další plochy rozptýlené v příměstské krajině. Respektovat prostorovou strukturu historických částí sektoru s rozvolněnou zástavbou bytových domů vilového charakteru přecházejících do podhorské zástavby s převážně rekreačním využitím na území Radčic a Krásné Studánky. Dodržovat princip postupného snižování hladiny zástavby od středu města k okrajům.*“

K úplnému vypuštění rozvojových ploch bydlení z důvodu vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro zajištění udržitelného rozvoje území nedošlo a některé plochy na území Radčic byly v souladu s výše popsanou koncepcí sektoru Sever ponechány. Jedná se o plochy, které v rámci projednání ÚPL odsouhlasily dotčené orgány a zastupitelstvo města.

Návrh rozvojových ploch bydlení pro doplnění zástavby podél ulice Buková a Ke Sluji je v souladu s veřejnými zájmy, protože byly dotčenými orgány při projednávání ÚPL odsouhlaseny. Souhlasily mimo jiné dotčené orgány hájící zájmy ochrany přírody, myslivosti i ochrany zemědělského půdního fondu.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Buková, Ke Sluji, Výletní v prolukách mezi stávajícími rodinnými domy. Návrhem ploch 11.68.B.1.10.80.v, 11.69.B1.10.80.v, 11.71.B.1.10.80.v, 11.197.B.1.15.70.v, 11.214.B.1.15.70.v nedojde ke zhoršení pohody bydlení v dané lokalitě. Nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh rozvojových ploch směřován do proluk mezi stabilizovanými plochami bydlení všeobecného v přímé vazbě na stávající komunikace.

Plochy 11.68.B a 11.69.B, 11.197.B byly opakovaně prověřovány urbanistickými studii na jejichž základě byl s dotčenými orgány dohodnut jejich rozsah a podmínka komplexního řešení technické infrastruktury. Plocha 11.71.B a 11.214.B byla vymezena od počátku projednání a je jednoznačnou prolukou v zástavbě. Pozemek parc. č. 398/3 byl v územním plánu z roku 2002 vymezen ve stabilizované ploše bydlení. Pozemek parc. č. 398/6 byl v územním plánu z roku 2002 částečně vymezen v rozvojové ploše bydlení venkovského, která byla v ÚPL rozšířena na celý pozemek. Pozemek parc. č. 399/1 byl v průzkumech a rozborech identifikován jako zahrada, neoddělená součást navazujícího RD na pozemku st. p. 127.

Návrh těchto ploch v kontextu s plochami vypuštěnými během projednání ÚPL a požadavky majitelů a stavebníků v území na jejich rozšiřování jsou kompromisem zajišťující přiměřený rozvoj území v souladu s § 18 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. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Požadavek podatele na neumožnění žádného rozvoje v území by byl v rozporu s výše citovanými cíli územního plánování. Pořizovatel respektoval stanoviska dotčených orgánů hájících veřejné zájmy a mnoho ploch bylo v průběhu projednání vypuštěno. Podatelem zmiňované plochy zajišťují veřejný zájem na přiměřeném rozvoji této městské části s tím, že se nedostaly do kolize s veřejnými zájmy. U ploch jsou nastaveny podmínky prostorového uspořádání území, aby byl zachován charakter zástavby a zároveň mají být plochy řešeny komplexně, protože podmíněnost jakékoli výstavby předchozí nebo souběžnou realizací dopravní a technické infrastruktury lze považovat za standardní požadavek. Přesto ÚPL řeší tento aspekt etapizace pomocí podmínek využití ploch uvedených v kapitole „C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch“ textové části ÚPL. Tyto podmínky požadují v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení. Tím bude zajištěno odsunutí zástavby do doby, než bude realizována odpovídající infrastruktura a zajištěna

součinnost velkých investorů na jejím budování, přitom není odkazováno na konkrétní investice, protože vždy existují různá reálná řešení v souladu s ÚPL a lpění na jednom konkrétním řešení může být z hlediska rozvoje města kontraproduktivní.

U plochy 11.68.B.1.10.80.v, 11.69.B.1.10.80.v je uplatněna podmínka IN – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení“ a podmínka TI – „v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území“. U plochy 11.71.B.1.10.80.v, 11.197.B.1.15.70.v je také uplatněna podmínka IN.

K ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry dochází postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přírodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K lokalitám je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu.

V ÚPL je v textové části řešeno napojení stabilizovaných i rozvojových ploch v Radčicích a Kateřinkách na splaškovou kanalizaci vybudováním gravitačních stok napojených na navrženou kmenovou stoku v údolí Černé Nisy. V grafické části jsou vyznačeny pouze hlavní směry odboček z kmenové stoky ulicemi Polední-Ke Sluji a Nad Pianovkou-Ladova a kanalizace pro soustředěnou zástavbu v lokalitě U Lípy, protože realizace splaškové kanalizace v celém území je vzhledem k utlumení rozvoje těchto částí, k řídké zástavbě a složitému terénu zatím málo pravděpodobná. Proto je kontraproduktivní do ÚPL vyznačit vedení některých odboček jako hlavních, protože by mohly být teoreticky v každé ulici. To nic nemění na faktu, že již dnes by měla být individuální likvidace odpadních vod řešena způsoby, které splňují platnou legislativu a pokud by toto bylo dodržováno, nemusel by být stav v území natolik tristní.

Dále jsou v textové části ÚPL stanoveny tzv. „ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření komunikace při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky veřejné dopravy, doprovodnou zeleň a protihluková opatření. Ochranné koridory se nezakreslují v grafické části ÚPL, ale do vydání územního rozhodnutí na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umístěny pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany od stávající komunikace s jejím plným využitím, a to při maximálním respektování stávající zástavby. Tímto ustanovením územní plán zajišťuje postupné rozšiřování stávajících komunikací v místech, kde bude teprve probíhat výstavba a v místech, kde bude docházet k náhradě stávajících staveb či například oplocení jejich posunem do nové polohy dle výše uvedených pravidel. Systematická celková oprava a rozšiřování stávajících komunikací je v ÚPL předpokládáno, avšak s ohledem na obecnou nevělu obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil dosáhl potřebných parametrů.

Před výstavbou v plochách s podmínkou IN bude muset být komplexně prověřeno zásobování vodou, odkanalizování a připojení na dopravní infrastrukturu a poté až bude moci být povolována výstavba. Pokud z prověření vyjde nedostatečná kapacita místních zdrojů a nemožnost individuálního řešení, nebudou moci být stavby rodinných domů do plochy umístěny do doby realizace/zkapacitnění infrastruktury.

V rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality stávajícího bydlení nebo jiné konkrétní problémy v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tedy tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je v ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevěli obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic.

V Nálezové databázi ochrany přírody AOPK ČR není v současné době v uvedených lokalitách evidován výskyt mloka skvrnitého ani jiného chráněného druhu rostlin a živočichů.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0290 – Martin Jindra

CJ MML 076454/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 168/24, 168/26

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

NESOULHASÍM S NÁVRHEM Ú.P. LIBEREC

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

POZEMKY JSOU VEDLE R.D. MÝCH RODIČŮ A CHTĚL

BYCH ZDE POSTAVIT MENŠÍ R.D., KTERÝ BY LOGICKY

UKONČOVAL ZASTAVBU RODINNÝCH DOMŮ V TĚD

LOKALITĚ. ZA KLADNĚ UHŘÍZENÍ DĚKUJI.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 168/24, 168/26 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (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): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 168/24 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 168/26 do ploch bydlení venkovského.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel označil pozemky parc. č. 168/24, 168/26, na kterých by chtěl vymezit plochu pro bydlení – výstavbu rodinného domu.

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“.*

Projektant v Konceptu ÚP (2011) pozemek parc. č. 168/26 zařadil do stabilizovaných ploch bydlení smíšeného a pozemek parc. č. 168/24 navrhnul do návrhové plochy smíšené obytné 11.77.BS1. K této ploše obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

Dle stanoviska MŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.77.BS1: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.“*

Dle stanoviska MML – ŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.77.BS1: *„orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tuto lokalitu z návrhu ÚP vypustit.“*

Dle stanoviska KULK byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.77.BS1: *„Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12. Jde o krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12 a ochrany zvláště chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb. § 50 proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Na základě výše citovaných stanovisek byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole D. *„Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“* dán pokyn *„Zpracovat dohodnuté řešení, které je uvedeno v tabulce č. 2 „tabulka dohod s dotčenými orgány“.* Tabulka č. 2 je nedílnou součástí pokynů“. V této tabulce bylo dohodnuto, že bude plocha 11.77.BS1 vypuštěna. Pokyn byl schválen. Projektant proto v Návrhu pro společné jednání (2012) plochu 11.77.BS1 vypustil a pozemek parc. č. 168/24 zařadil do stabilizovaných ploch zemědělských.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu



přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla tato část Radčic vyhodnocena jako území vysoké krajinářské hodnoty, kde se mají případné nové doplňovat pouze uvnitř stávající struktury, ne vně v rámci zemědělské krajiny, což pozemek parc. č. 168/24 nesplňuje a nachází se mimo takto vymezené území.

Úkolem územního plánování je pak dle §19 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, mimo jiné dle zákona na ochranu ZPF. Pozemek parc. č. 168/24 leží na kvalitních půdách II. třídy ochrany. Změna pozemků na rozvojovou plochu bydlení by byla v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, protože se nejedná o nezbytný zábor kvalitních půd ve veřejném zájmu. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území na II. třídě ochrany ZPF neodůvodnitelné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrh pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití na pozemku parc. č. 168/24 na plochu sídelní zeleně. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant ÚP 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 využití pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL 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 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 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.

Vymezení nové rozvojové plochy bydlení na pozemku parc. č. 168/24 by bylo v rozporu se závaznými stanovisky dotčených orgánů. Pozemek parc. č. 168/26 byl vymezen ve stabilizovaných plochách

bydlení s ohledem na vymezení v územním plánu z roku 2002 v ploše bydlení venkovského a vzhledem k tomu, že je pod společným oplocením se stavbou na st. p. 141 a souvisejícími pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0291 – Miloš Zikmund

CJ MML 076341/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Dotčené pozemky parc. č. : 192/11, 192/2, 202, 166

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):  
 NESOUHLASÍM S FUNKČNÍM  
 VYUŽITÍM VÝŠE UVEDENÝCH PARCEL A ŽÁDÁM O  
 ZMĚNU NA FUNKČNÍ VYUŽITÍ  
 BYDLENÍ ČISTÉ

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

ŽÁDÁM O NÁVRAŤ K ŘEŠENÍ Z KONCEPTU UP  
 Z ROKU 2012 Z DŮVODU ZÁMĚRU VÝSTAVBY  
 DVOU RODINNÝCH DOMŮ NAVAZUJÍCÍCH NA STAŤATICI  
 ZÁSTAVBU (PRVNĚ JSEM ŽÁDAL V ROCE 2009)

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 192/11, 192/2, 202, 166 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 192/11 – jižní část návrhová plocha smíšená obytná (BS), severní část stabilizované plochy veřejné zeleně (VZ), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (VK); pozemek parc. č. 192/2 – návrhová plocha smíšená obytná (BS), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (VK); pozemky parc. č. 202, 166 - návrhová plocha smíšená obytná (BS);

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 192/11 – jižní část návrhová plocha smíšená centrální (C), střední část návrhová plocha bydlení (B) a občanské vybavenosti – sportu (S), severní část stabilizované plochy zemědělské (K) a sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (P) a plocha dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 192/2 – jižní část návrhová plocha smíšená centrální (C), severní část návrhové občanského vybavení – sport (S), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (P); pozemek parc. č. 166 - návrhová plocha smíšená centrální (C); pozemek parc. č. 202 – východní část návrhová plocha smíšená centrální (C); západní část návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 192/11 – jižní část návrhová plocha občanské vybavenosti – sportu (S), střední část návrhová plocha bydlení (B), severní část stabilizované plochy zemědělské (K) a sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (P) a plocha dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 192/2 – návrhová plocha občanského vybavení - sport (S), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (P); pozemek parc. č. 166 - návrhová plocha občanského vybavení – sportu (S); pozemek parc. č. 202 – východní část návrhová plocha občanského vybavení – sport (S); západní část návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K), přes pozemky parc. č. 192/11, 192/2, 202 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K), přes pozemky parc. č. 192/11, 192/2, 202 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ), přes pozemky parc. č. 192/11, 192/2, 202 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ), přes pozemky parc. č. 192/11, 192/2, 202 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS).

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

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel nesouhlasí s funkčním využitím předmětných pozemků a požaduje jejich zařazení do plochy bydlení v rozsahu Konceptu ÚP (2011) pro výstavbu 2 rodinných domů.

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*“.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil jižní část pozemku parc. č. 192/11, pozemky parc. č. 192/2, 202, 166 do návrhové plochy smíšené obytné 11.79.BS1 v souladu s požadavkem Zadání územního plánu.

Požadavkem Zadání územního plánu je: „*Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.*“ Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u

Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území. Rozvojové plochy v této lokalitě byly navrhovány především z důvodu značné poptávky po bydlení tzv. venkovského charakteru v rodinných domech. Rozvojové plochy pro bydlení byly navrženy v závislosti na mnoha aspektech (např. na přítomnosti technické a dopravní infrastruktury, zachování krajinného rázu, procentuální zastavitelnosti pozemků, a další).

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Od MŽP bylo ke Konceptu ÚP (2011) uplatněno k ploše 11.79.BS1 stanovisko: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.“*

Od MML – ŽP bylo ke Konceptu ÚP (2011) uplatněno k ploše 11.79.BS1 stanovisko: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tuto lokalitu z návrhu ÚP vypustit.“*

Od KULK bylo ke Konceptu ÚP (2011) uplatněno k ploše 11.79.BS1 stanovisko: *„Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

Na základě těchto stanovisek a odporu veřejnosti pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole „F. Pokyny vyplývající z námitek podaných zástupci veřejnosti“ pokyn přeředit rozvojové plochy v Radčicích u Hřbitova a v souladu se stanoviskem DO vypustit plochy pro rozvoj bydlení nad Hřbitovem.

Z těchto důvodů projektant v rámci tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) přešel koncepci na předmětných pozemcích a navrhnul zde místo rozsáhlé plochy smíšené obytné plochu smíšenou centrální 11.165.C2.30.30 (lokální centrum v návaznosti na navazující rozvojové plochy bydlení, plochu občanského vybavení – sport 11.79.S1.10.20 (místní sportovně rekreační areál ve vazbě na lokální centrum), částečně plochy bydlení 11.76.B1.1080 a komunikaci Výletní - U Hřbitova pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch.

K ploše 11.165.C2.30.30 v rámci projednání Návrhu pro společné jednání (2012) uplatnilo negativní stanovisko MML ŽP: *„OOP nesouhlasí. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu zachování charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní, s odkazem na ochranu krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme ponechat lokalitu ve funkční ploše B1, tak jak bylo dohodnuto v rámci dohádovacího řízení. OOP trvá na požadavku ponechat lokality jako B1. Jedná se o krajinářsky cenný pohledově exponovaný prostor a jeho navrhované využití (C) by představovalo nepřijatelný rušivý zásah ochranu krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme ponechat lokalitu ve funkční ploše B1,*

*tak jak bylo dohodnuto v rámci dohodovacího řízení. (plochy C, v případě jejich potřeby, doporučujeme umístit mimo lokální horizont).“*

Na základě výše citovaného stanoviska a dohodovacího řízení byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) místo plochy smíšené centrální rozšířena plocha 11.79.S1.15.30 pro občanské vybavení – sport. K vymezení ploch v Návrhu pro veřejné projednání (2013) neměly již dotčené orgány připomínek.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení Nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby Nového návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u předmětných pozemků došlo ke změně jejich funkčního využití, kdy byly vypuštěny rozvojové plochy pro sport a bydlení a předmětné pozemky byly zahrnuty do ploch zemědělských. K této změně došlo s ohledem na Pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn v bodě 1 k přehodnocení plošného rozvoje města; resp. písm. d. *respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z toho pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zajištění nebo naopak jejich vyřazení a e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury a písm. f. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o území navazující na pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla tato část Radčic vyhodnocena jako území, která se nemají zastavovat plošně, ale případně pouze doplňovat vhodné proluky.

Rozvoj bydlení na předmětných pozemcích není doplněním proluky. Stávající zástavba severně od ulice Výletní je zde ukončena. Dle příručky Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Metodická pomůcka k umístování staveb v prolukách) se k pojmu „proluka“, který je zmíněný ve stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech uvádí, že umožňuje doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. U předmětných pozemků lze jednoznačně konstatovat, že netvoří proluku v řadové zástavbě ani v souvislé řadě stávajících rodinných domů. Podél ulice Výletní se sice nacházejí rodinné domy v návaznosti na předmětné pozemky na st. p. 132 a 133,

ale dále západním směrem již zástavba podél ulice nepokračuje. Předmětné pozemky tedy nesplňují definici proluky ani se nejedná o nezastavěné nároží. V krajinářském hodnocení navíc byla lokalita označena jako pohledově exponovaná s místem výhledů do všech světových směrů. Z tohoto důvodu také není vhodné zde rozšiřovat zástavbu.

Úkolem územního plánování je pak dle §19 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, mimo jiné dle zákona na ochranu ZPF. Pozemky parc. č. 202, 166 a část pozemku parc. č. 192/1 i 192/2 leží na kvalitních půdách I. třídy ochrany. Vymezení předmětných pozemků do ploch bydlení by bylo v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle odst. 4 zákona o ochraně ZPF, protože se nejedná o nezbytný zabor kvalitních půd. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Výše uvedené je v souladu s ustanovením § 4 odstavce 3 zákona o ochraně ZPF. Toto ustanovení se dle § 4 odstavce 4 zákona o ochraně ZPF nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud nedojde ke změně jejich funkčního využití, což není tento případ.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Územní plán se stává platným a závazným až po vydání v příslušném orgánu, tedy v Zastupitelstvu města Liberec. Nelze se odvolávat na projednání dílčí části tohoto dokumentu konkrétně Konceptu ÚP (2011). Pořízení územně plánovací dokumentace je složitý proces, do kterého vstupuje mnoho aktérů, s cílem ovlivnit jeho výslednou podobu. V průběhu pořízení se územní plán tedy neustále vyvíjí a mění. Až do doby schválení výsledné podoby územního plánu, podle něj nelze rozhodovat a považovat jej za platný.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0292 – Luděk Šimáček

CJ MML 076269/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 59/1

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): ..... *PŘIPOMÍNKA - DOPLNĚNÍ ČÁSTI*

.....  
*POZEMKY č. 59/1 - VYZNAČENO V PŘÍLOZE -  
 JAKO POZEMEK STAVEBNÍ*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

.....  
*POZEMEK NAVAZUJE NA ZASTAVĚNOU ČÁST  
 OBCE A PŘÍMO SOUSEDÍ SE ZASTAVĚNOU  
 ČÁSTÍ, JE U SILNICE Raspenavská ul.*

## PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR

**STAVBA :**           OBJEKT PRO ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU  
 NA ZEMĚDĚLSKÝCH PLOCHÁCH  
 SKLAD OBJEMOVÝCH KRMIV

**MÍSTO STAVBY :**   pozemková parcela č. 59/1  
 katastrální území : Radčice u Krásné Studánky  
 Švestková ul. LIBEREC

**STAVEBNÍK :**       Luděk ŠIMÁČEK



**Popis farmy a záměry:**

Zemědělská farma pana Ludka Šimáčka, na které hospodaří v systému ekologického zemědělství od roku 2001, má výměru necelých 366 ha zemědělské půdy. Převážná většina půdy 361,5 ha jsou trvalé travní porosty. Z celkové výměry TTP leží 165,5 ha v Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Orná půda má výměru jenom něco málo přes 4 ha. Obhospodařované pozemky jsou z části vlastní a z větší části dlouhodobě pronajaté od vlastníků. Leží v celkem v 9 katastrálních územích (Albrechtice u Frýdlantu, Fojtka, Horní Chrastava, Krásná Studánka, Mníšek u Liberce, Nová Ves u Chrastavy, Oldřichov v Hájích, Radčice u Krásné Studánky a Stráž nad Nisou).

Ekofarma je zaměřena na produkci objemných krmiv z TTP a v živočišné výrobě na chov skotu bez tržní produkce mléka (dále BTPM), tedy chov masných plemen skotu a jejich kříženců a okrajově na chov ovcí. Chovatel se zabývá plemenářskou prací, což znamená, že vedle užitkových zvířat určených k produkci masa, produkuje a prodává plemenný materiál určený k dalšímu chovu (čistokrevné plemenné býky a chovné jalovice).

Zvířata jsou chována ve čtyřech pastevních areálech, a to celoročně venku na pastvinách. Celková výměra pastvin je 190,57 ha. Podle potřeby jsou po 15.8 tedy 15. srpnu přepásány i některé louky.

Celkem je na farmě chováno 100 až 110 kusů krav základního stáda, asi 20 až 25 kusů vysokobřezích jalovic a 6 ks plemenných býků. Mimo to jsou zvláště chováni mladí plemenní čistokrevní býčci, kteří na jaře procházejí výběrovým řízením a jsou nabídnuti k prodeji dalším zájemcům ( podle situace asi 2 až 6 kusů).

Plemenní býci jsou v připouštěcím období přiděleni k jednotlivým stádům na pastvě podle plánu připouštění. Připouštěcí období je zhruba od konce května do konce srpna až začátku měsíce září. V dalším období jsou býci umístěni zvláště mimo pasoucí se stáda plemenic. Telata se rodí od konce února do konce května a zůstávají s matkami do konce měsíce září až října, kdy je proveden výběr telat k vlastnímu chovu a většina telat je prodávána v tomto období dalším zájemcům. Stádo ovcí má zhruba 15 až 20 kusů.

Uvedený počet hospodářských zvířat potřebuje na zimní období zásobu okolo 270 až 300 t sušiny objemných krmiv, což představuje nejméně 250 t sena a 200 až 350 t senáže (podle dosaženého % sušiny).

Největší výměra pastevního areálu je v k.ú. Radčice u Krásné Studánky a na to navazujících pastvin z k.ú. Krásná Studánka, kde je chováno přes 50 % skotu a ovce. Přes zimu jsou zvířata umístěna na vybraných půdních blocích, tzv. zimovištích, kde jsou zřízena napajedla a umístěna krmiště, kam se navážejí balíky konzervovaných krmiv a zvířata mají možnost úkrytu pod stromy a v závětví. Plemenní býci a mladí chovní býčci jsou ustájeni přes zimní období na farmě ve stáji s možností výběhu. Na podestýlání se používá staré seno, sláma a piliny z blízké truhlárny.

Hlavnímu odvětví, chovu skotu BTPM a chovu ovcí, je podřízena rostlinná produkce. První seče luk a částí pastvin se sklízí na seno a senáž, v závislosti na počasí a druhé seče z luk

jsou převážně sklizeny na senáž. Malá část sklizeného sena je uskladněna v kulatých balících v síťovině na farmě, ale převážná většina je skladována na okrajích půdních bloků u přístupových cest.

Senáž je zabalena rovněž do kulatých balíků a fólií. Balíky jsou skladovány na volných prostranstvích na farmě, případně opět na okrajích půdních bloků u přístupových cest.

Tím, že je nedostatek skladovacích prostorů se neúměrně zvyšují nejen ztráty na krmivu, ale dochází i k degradaci živin a ještě horší je, že hrozí kontaminace takto skladovaných krmiv plísněmi, což se negativně projevuje nejen na zdravotním stavu zvířat, ale může se to projevit i na kvalitě potravin z těchto zvířat vyrobených a tak i na zdravotním stavu lidské populace. To zásadně odporuje zákonu 91/1996 Sb. v novelizovaném znění a prováděcí vyhlášce č. 25/2012 o krmivech zvláště § 14 podle kterého je provozovatel povinen uskladnit krmiva ve skladech nebo na manipulačních plochách případně výrobních prostorech tak, aby bylo zajištěno uchování jejich jakosti, zdravotní nezávadnosti a byla zajištěna jejich ochrana před zneužitím, před hlodavci a ptáky, vlhkostí a látkami, které mohou znehodnocovat nebo v krmivech vytvářet produkty škodlivé zdraví zvířat a lidí a ohrožujících životní prostředí.

Zvláště v turisticky využívané oblasti i v zimním období, kde někteří zvědaví, nenechají a nezodpovědní návštěvníci porušují foliové obaly balíků s konzervovaným krmivem, nebo snad pro zábavu se snaží balíky krmiva odkulit a neuvědomují si nejen k jakým ztrátám dochází, ale že mohou ohrozit zdraví a majetek ostatních obyvatel a že ohrožují i životní prostředí, protože balíky končí často v nepřístupných roklích, bažinách a vodních tocích nebo v lesích.

Dalším negativem tohoto způsobu skladování je, že kolem uskladněných balíků se vyskytují a množí nežádoucí plevele, které se v systému ekologického zemědělství těžko hubí a v okolí těchto úložišť se shromažďují další živočišné organizmy, které mohou přenášet i různé nemoci. V posledním období se množícím zvykem, jsou krádeže krmiva.

Nároky na provoz zemědělských farem se neustále zvyšují a zemědělci jsou kontrolováni mnoha kontrolními organizacemi. Dodržování právních předpisů a vedení předepsaných evidencí kontroluje Státní zemědělský intervenční fond (SZIF) a z jeho pověření další státní organizace – Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský, Státní veterinární správa a Inspekce životního prostředí. Zemědělci hospodařící v systému ekologického zemědělství jsou kontrolováni již od roku 1997. Kontrola ekologického zemědělství je prováděna nejméně jednou ročně jednou ze tří akreditovaných kontrolních organizací EZ. ( KEZ o.p.s., ABcert, BIOKONT). Konkrétně naše farma je od roku 2001 kontrolována firmou KEZ o.p.s Chrudim. Všechny kontrolní orgány doporučují výstavbu moderních skladovacích prostorů, které by shora popsané problémy omezily nebo jim zabránily.

Vzhledem ke stále se zpřísňujícím podmínkám, které se týkají ochrany životního prostředí, zajištění nezávadnosti potravin, správného zacházení se zvířaty a nezávadného krmení tak, aby odpovídaly zákonným požadavkům daným evropskými normami a českou legislativou, musí zemědělský podnikatel tyto podmínky dodržovat a řídit se jimi tak, aby se vyvaroval snížení dotací, případně až vyloučení ze systému poskytování těchto dotací.

Na základě doporučení kontrolních organizací, nutnosti snížení a alespoň omezení výše popsaných rizik se farmář rozhodl pro stavbu moderní haly na skladování objemných krmiv v blízkosti farmy na p.č. 59/1 k.ú. Radčice u Krásné Studánky, která by splňovala všechny požadavky na skladovací prostory a svojí kapacitou by alespoň z části vyřešila skladovací potřeby a z jejich nedostatku vyplývající uvedené problémy. Současně by pomohla zvýšit a zefektivnit využití vyrobených objemných krmiv, která jsou sklizena poměrně drahou technologií sklizně, která je z hlediska životního prostředí, zvláště pro chráněnou krajinnou oblast, nejvhodnější a umožňuje dodržovat požadované podmínky pro chov zvířat a jejich pohodu. A to znamená i správným skladováním udržet a ještě zvýšit kvalitu vyráběných konzervovaných objemných krmiv, což je jedním z hlavních předpokladů úspěšného hospodaření a zlepšení jedné z hlavních funkcí zemědělství v této oblasti, kterou je údržba a vzhled krajiny.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 59/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy zemědělské (ZP),

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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část – návrhové plochy zemědělské výroby (J),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby zemědělské a lesnické (VZ),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ), jižní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby zemědělské a lesnické (VZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v připomínce označil pozemek parc. č. 59/1 s požadavkem na vymezení plochy pro rozšíření stávající farmy pro chov skotu umožnění skladování píce.

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“.

Předmětný pozemek byl v Konceptu ÚP (2011), Návrhu pro společné jednání (2012), Návrhu pro veřejné projednání (2013) i Novém návrhu pro společné jednání (2016) součástí stabilizovaných ploch zemědělských (K). Na základě této připomínky projektant ÚP v Novém návrhu pro veřejné projednání

(2018) navrhnul na jižní části předmětného pozemku jako návrhovou plochu zemědělské výroby 11.218.J.2.20.40 pro rozvoj místní části - rozšíření zemědělsko-výrobního areálu a zajištění obhospodařování přilehlé části příměstské rekreační krajiny.

Návrh plochy 11.218.J.2.20.40 pro rozšíření stávajícího zemědělského areálu podél ulice Raspenavská je v souladu s veřejnými zájmy, protože byla dotčenými orgány při projednávání Nového návrhu pro veřejné projednání (2018) odsouhlasena. Souhlasily také dotčené orgány hájící zájmy ochrany přírody, myslivosti i ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha je navržena pouze na menší části předmětného pozemku podél komunikace v návaznosti na stávající farmu. Severní část předmětného pozemku je nadále vymezena v ploše zemědělské (AZ). Rozvoj areálu je zajištěn také pokračováním plochy 11.218.J.2.20.40 na pozemku parc. č. 56/2, který je k tomuto účelu již dnes využíván.

Navrženým řešením nedojde k dotčení přírodních hodnot. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh rozvojové plochy pro výrobu zemědělskou a lesnickou v souladu s prioritou č. 14a APÚR ČR, kdy se při plánování rozvoje venkovských území a oblastí má dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno 4,1 ha zastavitelných ploch a ploch přestavby pro zemědělskou výrobu. Návrh plochy 11.218.J.2.20.40 z tohoto pohledu zajišťuje rozvojový potenciál této podhorské venkovské oblasti.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, 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 vyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0293 – Václav Škoda

CJ MML 075814/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 357/4

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): ZRÁDÁM O ZABĚZENÍ  
UVEDENĚ PARCELY DO PLOCH PRO BYDLENÍ

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):  
VEDACENOST BUDOUCÍ STAVBY LZE ZKRÁTIT Z  
POŽADOVANÝCH 50M OD CEST NA 30M. DŮM BUDE MÍT  
(VZKLEDEM K TERÉNU) PŘÍSTUP Z ULICE  
KE KOLPALSTI. (P.P.C. 632)

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 357/4 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 357/4, který by chtěl vymezit do 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“.*

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětný pozemek do ploch smíšených nezastavitelných (SN). Předmětný pozemek se nachází v lokalitě, ve které bylo v Konceptu ÚP (2011) navrženo několik návrhových zastavitelných ploch bydlení smíšeného v souladu s požadavkem Zadání územního plánu, který byl: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska především z důvodu ochrany krajiny a také ochrany půdního zemědělského fondu a požadovaly značnou redukci těchto ploch.

Ve stanovisku KULK ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: *„11.57.BS1. 11.65.BS1. 11.67.BS1. 11.68.BS1. 11.69.BS1. 11.73.BS1. 11.74.BS1. 11.75.BS1. 11.76.BS1. 11.77.BS1. 11.79.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Ve stanovisku MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.67.BS1, 11.73.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.136.BS1 uplatněn požadavek: *„orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit“ a k plochám 11.68.BS1, 11.69.BS1 požadavek: „Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokalit a*

*požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality“*

Ve stanovisku MŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 54.BS1, 11.55 BS1, 11.57 BS1, 11.59 BS1, 11.60 BS 1, 11.65 BS1, 11.67 BS1, 11.68 BS1, 11.69 BS1 uplatněn požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.“*

K plochám 11.73 BS1 - 11.77 BS1, 11.79 BS1 požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.“*

A k ploše 11.136.BS1 požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu chybí. Hodnocení SEA negativní.“*

Ve stanovisku CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: *„CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Návrh ploch je zde v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, navrženými v kap. E.1. pro MKR 02-1-i (str. 73). Také ve Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Liberec na životní prostředí (str. 268) je uvedeno doporučení zvážit přehodnocení zástavby v k.ú. Krásná Studánka, Kateřinky a Rudolfovo, kde plošný rozsah velmi často nerespektuje harmonické měřítko krajiny a zachované hodnoty krajinného rázu. V hodnocení se sice neuvádí k.ú. Radčice, ale charakter krajinného rázu ve vyšších polohách k.ú. je stejný včetně přírodních a estetických hodnot jako v ostatních zmíněných k.ú. Jedná se o plochy 11.55.BS1, 11.57.BS1, 11.65. BS1, 11.67. BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1.“*

Po několika dohodovacích jednáních byla v omezené míře odsouhlasena pouze zmenšená plocha 11.66.B.1.15.70.v a 11.67.B.1.10.80.v, které bezprostředně navazují na zastavěné území. V této lokalitě byl vznesen jednoznačný požadavek od dotčených orgánů nerozšiřovat zastavitelné plochy a zamezit zde dalšímu rozrůstání zástavby do volné krajiny. Předmětný pozemek je odlehlý a bez návaznosti na zastavěné území. Černá stavba realizovaná na vedlejším pozemku není vymezena jako plocha bydlení.

Předmětné pozemek byl zařazen v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) do stabilizovaných ploch zemědělských (K). Vymezení ploch bydlení na předmětném pozemku je nemožné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedeno v §12 zákoně o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou. V této lokalitě tedy převládá veřejný zájem ochrany přírody, krajiny a jejího rázu nad veřejným zájmem rozšiřování ploch bydlení pro rozvoj města.

Předmětný pozemek leží celý v ochranné pásme lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umístování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí“. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek přiléhá na pozemky určenými k plnění funkce lesa. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, nebylo možné v bezpečné poloze umístit stavbu pro bydlení, protože se téměř celý nachází v 25 m pásme od okraje lesa a celý se nachází v 30 m pásme od okraje lesa. Připomínka podatele, že ze vzdálenosti 50 m je možno odstup stavby rodinného domu na 30 m, je tedy bezpředmětná, protože ani v této vzdálenosti není možné RD na předmětném pozemku umístit.

Z výše uvedeného vyplývá, že předmětný pozemek není pro rozvoj ploch pro bydlení vhodný. Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky. Na zastavitelnost pozemku není právní nárok, a proto nelze veškeré pozemky přiléhající na dopravní infrastrukturu vymežit pro rozvoj bydlení.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.



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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0294 – Škoda Václav

CJ MML 075813/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 274/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

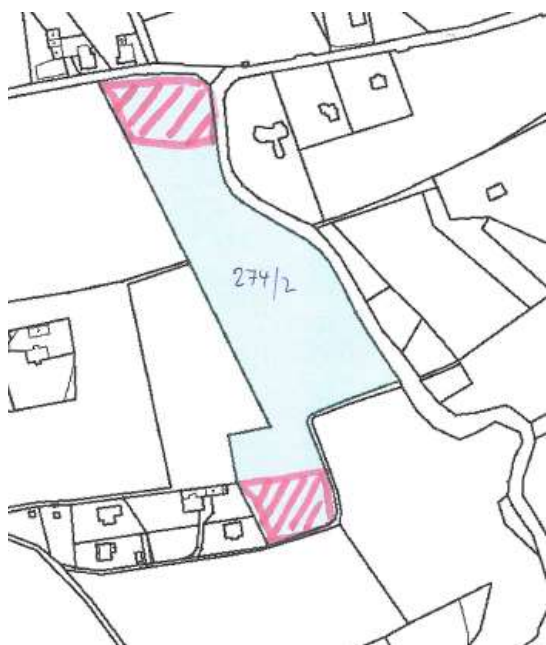
PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

ŽÁDÁM O SÁŘAZENÍ ČÁSTI PARCELY DO  
PLOCH PRO BYDLENÍ, DLE PŘÍLOHY

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

UVEDENÉ ČÁSTI PARCELY JSOU PŘIBOŘENÝM  
POKRAČOVÁNÍM JIŽ EXIST. VLASTNIBY, MAJÍ  
PŘÍSTUP, ZOHLEDNĚ NEVADUŠTÍ VLNOU  
KRAJINU



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 274/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část návrhové plochy smíšené centrální (SC), jihozápadní část stabilizované plochy zemědělské (ZP), východní část 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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 274/2, jehož části by chtěl převést do ploch pro 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“.*

Projektant na předmětném pozemku navrhnul v Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkresu 11.100.SC3 pro rozvoj občanské vybavenosti – vznik lokálního centra v této místní části ve vazbě na okraj stabilizované obytné zástavby a připravenou infrastrukturu v souladu s požadavkem Zadání územního plánu.

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Ve stanovisku MML ŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.100.SC3, a to z následujících důvodů: *„Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní.“*

Ve stanovisku KULK byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.100.SC3, a to z následujících důvodů: *„Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny na pohledově exponovaném místě, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme lokality z návrhu vypustit.“*

Dále uplatnila negativní stanovisko CHKO JH, která mimo území CHKO využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Plocha 11.100.SC3 byla vyhodnocena jako zcela nevhodná ve zdejší struktuře a dosud venkovském charakteru území.

Poživatel z důvodu negativních stanovisek dotčených orgánů hájících zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména krajinného rázu a rozrůstání zastavitelných ploch do volné krajiny doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn na vypuštění plochy 11.100.SC3. V *Pokynech pro zpracování návrhu* (2012) byl v kapitole D. *„Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“* dán pokyn přehodnotit lokální centrum v Radčicích. Pokyn byl schválen. Projektant proto plochu 11.100.SC3 vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) zařadil předmětné pozemky do ploch zemědělských.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. V této lokalitě je vhodné zachovat venkovský ráz území a v co největší míře volnou nezastavěnou krajinu zemědělsky obhospodařovanou. Území nezastavovat plošně. Tato plocha by znamenala plošnou zástavbu vně stávající struktury zástavby v území a také proto není vhodná. Přes pozemek navíc prochází vodoteč s doprovodnou zelení. Území je pramennou oblastí a je nutné respektovat vodní režim krajiny a ponechat u drobných volných toků volný prostor.

Z hlediska principu vymezení ploch v této lokalitě nebyl předmětný pozemek vyhodnocen jako vhodný pro rozvoj bydlení i z pohledu předchozího nesouhlasu dotčených orgánů. Předmětný pozemek není prolukou v zástavbě a došlo by zde k rozšiřování zástavby do doposud nezastavěné

krajiny mezi zástavbou historickou, kterou je dle výše uvedeného třeba chránit a zachovat charakter území.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. V případě požadavku podatele se jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, který by měl negativní dopad na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny plochy změn v jiných vhodnějších lokalitách na celém území města tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

Nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných. V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 nevyhovuje.**

## 7Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0295 – Kamil Hájek

CJ MML 076055/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 7/1

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

*nesouhlasím s tím, že pozemek je navržen jako návrh -  
nikoliv plocha - odděluje kůlnu*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ 2 LISTY

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení): <sup>+ FOTOGRAFIE (1 LIST)</sup>

*navrhují, aby byl pozemek 7/1 navržen jako  
pozemek stavební - odůvodněním v příloze*

V minulých fázích projednávání územního plánu (koncept 2011, návrh 2013) byl pozemek navržen v plochách pro bydlení.

Tento pozemek navazuje na zástavbu bezprostředně v sousedství. Na vedlejším pozemku je nově postavený dvojdomek.

Jedná se o PROLUKU v zástavbě – na vedlejším pozemku se nachází travnatý porost a vzrostlé stromy, kdežto na našem zmiňovaném pozemku se nevyskytuje žádná vzrostlá ani hodnotná zeleň.

Spíše naopak zde hrozí riziko vzniku „SKLÁDKY“, která zde již vznikala při stavbě dvojdomku navážením nepotřebného materiálu a odpadu na náš pozemek. Na našem pozemku se také momentálně nachází mohutné pařezy s kořeny, které sem byly přemístěny při kácení stromů na sousedním pozemku. V neposlední řadě na našem pozemku vzniká nevzhledné otočné místo pro automobily (je vidět na přiložených fotografiích).

Pozemek je přístupný přímo z Raspenavské ulice, je rovinatý a neleží v údolní nivě kolem potoka, který se nachází cca 10m za naším pozemkem obdobně jako u sousedních již realizovaných domů. V Raspenavské ulici vedou inženýrské sítě. My sami jsme již zainvestovali elektrickou přípojku, která již reálně stojí na pozemku – viz přiložené fotografie.

Mimo tento „vyvýšený“ pozemek směrem k Raspenavské ulici přirozeně funguje cca 60 m široký pás zeleně (v údolí za naším pozemkem) – území patří obci Stráž nad Nisou. Myslím si, že i když náš pozemek bude zahrnut do zastavitelné plochy, nebude ohrožena funkčnost vymezeného pásu zeleně. Pás by mohl fungovat v tomto místě přes území Stráže n. N. a vedl by tak po nezastavitelných pozemcích a nezasahoval by do stávající zástavby.

Jelikož se jedná o proluku v zástavbě bez hodnotné zeleně, myslím si, že tento pozemek by byl rozhodně lépe využit pro malý rodinný domek se zahrádkou (nikoliv pro komerční účely), než odkladné místo odpadu z okolních pozemků.



### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 7/1 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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): návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B),

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

### Vyhodnocení připomínky:

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 7/1, který by chtěl převést do zastavitelných ploch na bydlení pro výstavbu rodinného domu.

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“.

Projektant na předmětném pozemku navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu smíšenou obytnou 11.85.BS2. K této ploše obdržel pořizovatel stanoviska od dotčených orgánů:

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.85.BS a to z následujících důvodů: „MML ŽP orgán ochrany přírody nesouhlasí. Jedná se o podmáčenou lokalitu s vodním tokem a nivou a, které jsou chráněny ve smyslu ust. § 4 zákona. Požadujeme tuto lokalitu z návrhu UP vypustit.“

Od KULK ke Konceptu ÚP (2011) bylo uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.85.BS a to z následujících důvodů: „lokality v nivě toku s množstvím zeleně. Z důvodu ochrany nivy jako VKP dle § 4 odst.2 zákona a ochrany dřevin § 7 zákona požadujeme lokality z návrhu ÚP vypustit.“

Pořizovatel v rámci dohodovacích řízení s dotčenými orgány dohodl zachování této plochy pro bydlení vzhledem k velkému množství redukcí ploch na území Radčic a vzhledem k návaznosti plochy 11.85.BS na stávající zástavbu a dopravní a technickou infrastrukturu. Pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole D. „Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“ pokyn ke schválení dohod s dotčenými orgány. Pokyn byl schválen. Projektant dle Pokynů (2012) tuto plochu v Návrhu pro společné jednání (2012) vymezil na předmětném pozemku plochu bydlení 11.85.B2.20.60 a dokonce ji rozšířil i na navazující pozemky.

S touto rozšířenou plochou v rámci společného jednání nesouhlasil dotčený orgán MML ŽP z následujících důvodů: „Orgán ochrany přírody nesouhlasí s navrženou lokalitou. Lokalita byla oproti konceptu ÚP rozšířena, zasahuje až k toku Radčického potoka a jeho nivy, které jsou dle § 4 významným krajinným prvkem a jako takové jsou chráněny. OOP požaduje část této lokality vypustit.“

Projektant tedy v Návrhu pro veřejné projednání (2013) na základě výše citovaného stanoviska dotčeného orgánu plochu 11.85.B2.20.60 redukoval do podoby navržené v Konceptu ÚP (2011). K této redukované ploše již v rámci veřejného projednání nebyla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby Nového návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u předmětného pozemku došlo ke změně funkčního využití na plochy sídelní zeleně.

K této změně došlo s ohledem na Pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl v bodě 6 dán pokyn k prověření koncepce zeleně; resp. písm. a. *prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění* a písm. b. *nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem, v případě vymezení nové zastavitelné plochy zasahující do zeleného pásu navrhnout kompenzační opatření zajišťující funkčnost zeleně.*

Projektant na základě výše citovaných pokynů vymezil v rámci koncepce zeleně na území města zelené pásy. Jedná se o pásy sídelní zeleně pronikající z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a byly od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou,... a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Po politických změnách v roce 2014 bylo požadováno symbolické



zvýraznění již vymezených zelených pásů ve znázornění urbanistické koncepce města. Proto byl doplněn samostatný Výkres koncepce krajiny (2b) a v něm překryvné vrstvy „rekreační oblasti“ a „zelené pásy“ tak, aby byla při jejich vymezení nadále respektována metodika vymezení ploch v ÚP bez nutnosti významných majetkoprávních zásahů potenciálně generujících námítky. 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. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí musí být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚPL nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚPL. Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými a jinak schvalitelnými zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny, přičemž tento konflikt byl postupně minimalizován. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy. Protože se předmětná plocha 11.85.B2.20.60 dostala do konfliktu se zeleným pásem vymezeným podél Radčického potoka, byla vypuštěna a předmětný pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně.

Proti tomuto využití byla podána v rámci společného jednání o novém návrhu (2016) tato připomínka s odůvodněním a doklady, že předmětný pozemek není součástí údolní nivy, není podmáčený a jeho vymezením do ploch bydlení nedojde k ohrožení funkce zeleného pásu. Předmětný pozemek je oproti údolní nivě ve vyvýšené poloze obdobně jako sousední pozemky, na kterých již stojí rodinné domy. Předmětný pozemek je v přímé návaznosti na inženýrské sítě a stávající komunikaci, proto je pro výstavbu ideální. Jedná se o proluku ve stávajícím hustě zastavěném území. K funkci zeleného pásu také slouží pozemky v údolní nivě a záplavovém území na území obce Stráž nad Nisou.

Pořizovatel vzal v úvahu argumenty uvedené v připomínce a nechal prověřit vedení zeleného pásu a dal projektantovi pokyn zelený pás upravit a znovu zahrnout předmětný pozemek do ploch bydlení.

Projektant v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) upravil vedení zeleného pásu a navrhnul na předmětném pozemku návrhovou plochu bydlení 11.85.B2.20.60.p.

Návrh rozvojové plochy bydlení podél ulice Raspenavská je v souladu s veřejnými zájmy, protože nebyla dotčenými orgány při projednávání Nového návrhu pro veřejné projednání (2018) rozporována. Plocha je navržena v návaznosti na stávající komunikaci a v dosahu inženýrských sítí. Jedná se o doplnění stávající zástavby podél ulice Raspenavská. Plocha je vymezena mimo záplavové území Radčického potoka a předmětný pozemek netvoří nivu této vodoteče, protože se nachází ve vyvýšené poloze, není podmáčený a nenachází se na něm břehové ani nivní porosty.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, 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 vyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0296 – Tomáš Janáček

CJ MML 053490/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: **Připomínce se nevyhovuje**

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA: (nelze uvést pouze „nesouhlasím“)

Nesouhlasím s převedením pozemku č. 135/1 zemědělského půdního fondu, druh pozemku orná půda na plochy smíšené obytné, určené k zástavbě rodinných domů-bydlení venkovského typu.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 1

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

Nedostatek vody, vodovod do této lokality a terénu je velmi těžko realizovatelný. Záběr orné půdy. Stráta soukromí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnění krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se zástavbu. K této výstavbě nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

Příloha odůvodnění 1 list

Pozemek č 135/1.

Na tento pozemek se chodí pást srnčí zvěř, jezdí se zde na koních, venčí tu psi a hrají si tu děti.

Pozemní komunikace je naprosto zničená, další výstavba rodinných domů tuto komunikaci ještě více zatíží. V zimním období se na tento prostor hrne sníh z přilehlé komunikace.

Nový územní plán - Radčice u Krásné Studánky by měl zachovat dosavadní ráz krajiny na hranici CHKO i potřeby a zájmy jejich obyvatel. V době, kdy ubývá zemědělská půda je třeba jí zachovat co nejvíce.

Chce - li někdo stavět, ať staví na místech starých staveb a tak citlivě, aby razantně nezasahoval do doposud uchovaného prostředí a dále ho neničil svými stavbami, musí též respektovat zájmy stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 135/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

#### **Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 135/1, u kterého by chtěl vypustit navrhované funkční využití ploch smíšených obytných a ponechat pozemek jako součást zemědělského půdního fondu.

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“.*

Projektant na celém předmětném pozemku vymezil v Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu smíšenou obytnou označenou 11.55.BS1 v souladu s požadavkem Zadání územního plánu: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené změny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude*

*možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme dohodnout rozsah lokality, tj. plochu k zástavbě zmenšit pouze podél ul. Švestková.“*

Dle stanoviska KULK ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: „*Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. lze souhlasit pouze se zástavbou podél ulice Švestková. Požadujeme takto lokalitu do návrhu ÚP upravit.“*

Na základě nesouhlasných stanovisek k předmětné ploše 11.55.BS1 dal pořizovatel projektantovi pokyn k redukci této plochy. Plocha označená v Konceptu ÚP (2011) kódem 11.55.BS1 byla v Návrhu pro společné jednání (2012) výrazně zmenšena pouze na pruh zástavby podél komunikace Švestková v souladu s požadavky dotčených orgánů (plocha 11.55.B1.15.70). Takto upravená plocha pro bydlení o velikosti 3 730 m<sup>2</sup> představuje přibližně 1/3 výměry předmětného pozemku. Zbylá část předmětného pozemku byla vymezena do stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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.

Do Nového návrhu pro společné jednání (2016) byl doplněn navrhovaný urbanistický charakter pro jednotlivé plochy s ohledem na urbanistické hodnoty dle bodu 2.b schválených Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Dle regulačních kódů u jednotlivých ploch je stanoven jejich cílový urbanistický charakter. U plochy 11.55.B.1.15.70.v. je regulačním kódem dán charakter venkovské zástavby - zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka. Takovýto návrh na doplnění zástavby podél ulice Švestková je již v souladu s veřejnými zájmy, protože plocha byla dotčenými orgány ve všech fázích projednání v této redukované podobě odsouhlasena.

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 14 PÚR ČR, která podporuje polycentrickou strukturu osídlení vzniklou sloučením historických obcí, přiměřeně chrání a zároveň využívá pro rekreaci jedinečnou podhorskou kulturní krajinu - hodnoty, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Ochrana hodnot území je v ÚPL provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Návrhem přiměřeného rozsahu rozvojových ploch v symbióze s nezastavěným územím je zabráněno upadání okrajových venkovských částí pronikajících do příměstské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 15 PÚR ČR, která ukládá při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel rovnoměrným urbanizačním rozvojem všech městských částí (sektorů) při zastoupení všech funkčních složek a doplněním a stabilizací kostry veřejných prostranství pro zajištění propojení a dostupnosti všech částí řešeného území, umožnění setkávání obyvatel na veřejné platformě.

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 19 PÚR ČR, podle které hospodárně využívá zastavěné území s přihlédnutím ke specificky vysokému zastoupení nezastavěných ploch. Uváživým návrhem rozvojových ploch odpovídajícím střízlivým předpokladům demografického rozvoje města zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování sídelní zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Plné uspokojení demografických požadavků je v zájmu omezení negativních důsledků suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičními střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Za těchto podmínek je tedy na ploše Z11.55.B.1.15.70.v možno umístit maximálně 3 rodinné domy, což je vhodné doplnění zástavby bez výrazné zátěže území nebo jeho zahuštění.

Další podmínky pro výstavbu s ochranou krajinného rázu a zajištění kvality bydlení jsou podrobně popsány v závazné části ÚPL v kapitole F. 4 „*Podmínky prostorového uspořádání*“ a dále v kapitolách F.2 „*Podmínky využití území*“ a v kapitole F.3 „*Omezení využití území*“.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Švestkové v proluce mezi stávajícím rodinným domem a zahrádkářskou kolonií. Návrhem plochy Z11.55.BO.1.15.70.v nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení plochy je výsledkem projednání s dotčenými orgány. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v směřován do proluky mezi stabilizovanými plochami pro bydlení a rekreaci v přímé vazbě na páteřní ulici Švestková, jejíž dostatečná kapacita a vyhovující řešení bude podmínkou výstavby v celé lokalitě (viz kapitola C.6 „*Vymezení ploch zastavitelných a ploch*“).

*přestavby*, kdy je pro plochu Z11.55.BO.1.15.70.v stanovena podmínka prokázání řešení napojení plochy na celoměstské/sektorové dopravní a technické vybavení.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Předmětný pozemek byl v tomto hodnocení zahrnut do území, kde je možné zástavbu doplnit, na rozdíl od navazujících ploch, kde se nové stavby doplňovat nemají.

Ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry – dochází k němu postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přírodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K ploše Z11.55.BO.1.15.70.v je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu z prostoru ulic Raspenavská – Výletní.

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy vyvolá snížení kvality bydlení v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít ke zhoršení kvality života v území.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0297 – Pavel Janáček

CJ MML 053488/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA: (nelze uvést pouze „nesouhlasím“)

Nesouhlasím s převedením pozemku č. 135/1 zemědělského půdního fondu, druh pozemku orná půda na plochy smíšené obytné, určené k zástavbě rodinných domů-bydlení venkovského typu.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 1

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

Nedostatek vody, vodovod do této lokality a terénu je velmi těžko realizovatelný. Záběr orné půdy. Stráta soukromí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnění krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se zástavbu. K této výstavbě nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

### Příloha odůvodnění 1 list

Pozemek č 135/1.

Na tento pozemek se chodí pást srnčí zvěř, jezdí se zde na koních, venčí tu psi a hrají si tu děti.

Pozemní komunikace je naprosto zničená, další výstavba rodinných domů tuto komunikaci ještě více zatíží. V zimním období se na tento prostor hrne sníh z přilehlé komunikace.

Nový územní plán - Radčice u Krásné Studánky by měl zachovat dosavadní ráz krajiny na hranici CHKO i potřeby a zájmy jejich obyvatel. V době, kdy ubývá zemědělská půda je třeba jí zachovat co nejvíce.

Chce - li někdo stavět, ať staví na místech starých staveb a tak citlivě, aby razantně nezasahoval do doposud uchovaného prostředí a dále ho neničil svými stavbami, musí též respektovat zájmy stávajících obyvatel.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 135/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

**Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 135/1, u kterého by chtěl vypustit navrhované funkční využití ploch smíšených obytných a ponechat pozemek jako součást zemědělského půdního fondu.

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“.*

Projektant na celém předmětném pozemku vymezil v Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu smíšenou obytnou označenou 11.55.BS1 v souladu s požadavkem Zadání územního plánu: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse

vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme dohodnout rozsah lokality, tj. plochu k zástavbě zmenšit pouze podél ul. Švestková.*“

Dle stanoviska KULK ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: „*Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. lze souhlasit pouze se zástavbou podél ulice Švestková. Požadujeme takto lokalitu do návrhu ÚP upravit.*“

Na základě nesouhlasných stanovisek k předmětné ploše 11.55.BS1 dal pořizovatel projektantovi pokyn k redukci této plochy. Plocha označená v Konceptu ÚP (2011) kódem 11.55.BS1 byla v Návrhu pro společné jednání (2012) výrazně zmenšena pouze na pruh zástavby podél komunikace Švestková v souladu s požadavky dotčených orgánů (plocha 11.55.B1.15.70). Takto upravená plocha pro bydlení o velikosti 3 730 m<sup>2</sup> představuje přibližně 1/3 výměry předmětného pozemku. Zbýlá část předmětného pozemku byla vymezena do stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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.

Do Nového návrhu pro společné jednání (2016) byl doplněn navrhovaný urbanistický charakter pro jednotlivé plochy s ohledem na urbanistické hodnoty dle bodu 2.b schválených Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Dle regulačních kódů u jednotlivých ploch je stanoven jejich cílový urbanistický charakter. U plochy 11.55.B.1.15.70.v. je regulačním kódem dán charakter venkovské zástavby - zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka. Takovýto návrh na doplnění zástavby podél ulice Švestková je již v souladu s veřejnými zájmy, protože plocha byla dotčenými orgány ve všech fázích projednání v této redukované podobě odsouhlasena.

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 14 PÚR ČR, která podporuje polycentrickou strukturu osídlení vzniklou sloučením historických obcí, přiměřeně chrání a zároveň využívá pro

rekreaci jedinečnou podhorskou kulturní krajinu - hodnoty, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Ochrana hodnot území je v ÚPL provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Návrhem přiměřeného rozsahu rozvojových ploch v symbióze s nezastavěným územím je zabráněno upadání okrajových venkovských částí pronikajících do příměstské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 15 PÚR ČR, která ukládá při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel rovnoměrným urbanizačním rozvojem všech městských částí (sektorů) při zastoupení všech funkčních složek a doplněním a stabilizací kostry veřejných prostranství pro zajištění propojení a dostupnosti všech částí řešeného území, umožnění setkávání obyvatel na veřejné platformě.

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 19 PÚR ČR, podle které hospodárně využívá zastavěné území s přihlédnutím ke specificky vysokému zastoupení nezastavěných ploch. Uváživým návrhem rozvojových ploch odpovídajícím střízlivým předpokladům demografického rozvoje města zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování sídelní zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Plné uspokojení demografických požadavků je v zájmu omezení negativních důsledků suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítka, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičním střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Za těchto podmínek je tedy na ploše Z11.55.B.1.15.70.v možno umístit maximálně 3 rodinné domy, což je vhodné doplnění zástavby bez výrazné zátěže území nebo jeho zahuštění.

Další podmínky pro výstavbu s ochranou krajinného rázu a zajištění kvality bydlení jsou podrobně popsány v závazné části ÚPL v kapitole F. 4 „Podmínky prostorového uspořádání“ a dále v kapitolách F.2 „Podmínky využití území“ a v kapitole F.3 „Omezení využití území“.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Švestkové v proluce mezi stávajícím rodinným domem a zahrádkářskou kolonií. Návrhem plochy Z11.55.BO.1.15.70.v nedojde k dotčení přírodních hodnot –

vymezení plochy je výsledkem projednání s dotčenými orgány. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v směřován do proluky mezi stabilizovanými plochami pro bydlení a rekreaci v přímé vazbě na páteřní ulici Švestková, jejíž dostatečná kapacita a vyhovující řešení bude podmínkou výstavby v celé lokalitě (viz kapitola C.6 „*Vymezení ploch zastavitelných a ploch přestavby*“, kdy je pro plochu Z11.55.BO.1.15.70.v stanovena podmínka prokázání řešení napojení plochy na celoměstské/sektorové dopravní a technické vybavení.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Předmětný pozemek byl v tomto hodnocení zahrnut do území, kde je možné zástavbu doplnit, na rozdíl od navazujících ploch, kde se nové stavby doplňovat nemají.

Ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry – dochází k němu postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přírodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K ploše Z11.55.BO.1.15.70.v je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu z prostoru ulic Raspenavská – Výletní.

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy vyvolá snížení kvality bydlení v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umisťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímací dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít ke zhoršení kvality života v území.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0298 – Jaroslava Jindrová

CJ MML 057707/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 212/26

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

NE SOUHLASÍM S NÁVRHEM Ú.P.

TENTO POZEMEK V MĚM OSOBNÍ VLASTNICTVÍ, NABYTÝ

V RÁMCI RESTITUCÍ BYCH CHTELA VYUŽÍVAT JAKO

REKREAČNÍ ZELEŇ - ZAHRÁDKY

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

POZEMEK NELZE VYUŽÍVAT JAKO ZEMĚDĚLSKOU PŮDU

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 212/26 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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 bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B),

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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

### Vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 212/26, u kterého požaduje jeho využití pro rekreaci - zahrádky.

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“.*

Projektant předmětný pozemek navrhnul v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných. V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek navržen do stabilizovaných ploch bydlení, protože přímo navazuje na současně zastavěné území s návazností na místní komunikaci.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, ale v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek zařazen do ploch sídelní zeleně. Předmětný pozemek byl sice v předešlých fázích zahrnut do zastavěného území a stabilizované plochy bydlení, ale přitom vlastnicky ani funkčně s okolními pozemky v ploše bydlení nijak nespojuje. Proto dal pořizovatel na základě vyhodnocování námitek pokyn projektantovi k prověření vymezení stabilizované plochy bydlení pro umístění stavby hlavní na předmětném pozemku z důvodu jeho nevhodného tvaru a velikosti neodpovídající pozemkům v tomto území. Projektant předmětný pozemek prověřil a vzhledem k tomu, že by nebylo možné na něm umístit stavbu, kterou požadoval podatel v námitce (připomínce) – rodinný dům nebo chatu – nemá smysl předmětný pozemek vymezovat do plochy bydlení. Předmětný pozemek má výměru pouze 491 m<sup>2</sup> a jedná se o velmi úzký pozemek, v nejširším místě má šířku 6,5 m, což je pro umístění jakékoliv stavby při dodržení odstupových vzdáleností naprosto nevhodné a pravděpodobně i nemožné. V kontextu s okolními pozemky, které jsou také v plochách sídelní zeleně, je jeho využití pro extenzivní hospodaření daleko reálnější než pro výstavbu rodinného domu či chaty.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0299 – Jaroslava Jindrová

CJ MML 057710/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 228/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

„NESOUHLASÍM S NÁVRHEM Ú.P.“

TENTO POZEMEK V MÉM OSOBNÍ VLASTNICTVÍ, VABYTY V RÁMCI  
RESTITUCÍ BYCH CHTĚLA VYUŽÍT JAKO REKREČNÍ ZELENĚ -  
- ZAHRÁDKY

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

POZEMEK NEUHODNĚHO U MÍSTNÍ, TVARU A PŘÍSTUPU  
NELZE VYUŽÍVAT JAKO ZEMĚDĚLSKOU PŮDU

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 228/1 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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 předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel požaduje pozemek parc. č. 228/1 vymezit do zastavitelných ploch rekreace – zahrádky.

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*“.

Projektant předmětný pozemek navrhnul v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných. V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant 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 znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití na předmětném pozemku a byl z ploch zemědělských (K) na vržen do ploch sídelní zeleně (Z), protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), projektant 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 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 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 estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

Nový návrh pro společné jednání (2016) již neodlišoval plochy pro bydlení a individuální rodinnou rekreaci. V předchozích fázích zpracování ÚPL byly plochy rekreace součástí ploch bydlení, kde podstatná část zůstala zachována i po oddělení této specifické kategorie. Do samostatných ploch



rekreace individuální byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). Plochy rodinné rekreace promíšené s plochami pro bydlení, které nespĺnily kritéria stanovená při projednání Konceptu ÚP (2011) včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch bydlení. V Radčicích se rozvojové plochy rekreace nevymezují, protože se zde nerozšiřují výše zmiňované zahrádkářské osady a rekreace je zde součástí ploch bydlení. Požadavek na vymezení plochy pro rekreaci – zahrádky je tedy shodný jako požadavek na vymezení plochy pro bydlení. Pozemek svým tvarem ani polohou není také vhodný pro vznik nové zahrádkářské kolonie, které se navíc v tomto hodnotném území v ÚPL nerozvíjí. Na území k.ú. Radčice u Krásné Studánky je v ÚPL vymezena pouze stabilizovaná plocha zahrádkářské kolonie podél ulice V Tůni, která ale není dále rozšiřována.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. V krajinářském hodnocení bylo vyhodnoceno, že je v tomto území možno doplnit zástavbu pouze uvnitř stávající struktury, ne vně v rámci zemědělské krajiny. Z tohoto důvodu není vhodné vymezit do ploch bydlení předmětný pozemek, který již vystupuje do volné krajiny a uceleného bloku zemědělské půdy. Pozemek by měl sice dostatečnou výměru pro výstavbu (1 692 m<sup>2</sup>), ale jeho tvar je naprosto nevhodný. Jedná se o velmi úzký pruh – cca 10 m - zužující se do trojúhelníku navazující na zemědělsky obhospodařované pozemky. V případě jeho vymezení do rozvojových ploch pro bydlení/rekreaci by docházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny. Stavby by se umísťovaly vně současně zastaveného území v rozporu s výše zmíněným krajinářským hodnocením. V kontextu s navazujícími pozemky, které jsou také v plochách zemědělských, je využití předmětného pozemku pro extenzivní hospodaření daleko vhodnější než pro výstavbu.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) 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.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0300 – Zuzana Fundová

CJ MML 053485/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: **Připomínce se nevyhovuje**

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA: (nelze uvést pouze „nesouhlasím“)

Nesouhlasím s převedením pozemku č. 135/1 zemědělského půdního fondu, druh pozemku orná půda na plochy smíšené obytné, určené k zástavbě rodinných domů-bydlení venkovského typu.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 1

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

Nedostatek vody, vodovod do této lokality a terénu je velmi těžko realizovatelný. Záběr orné půdy. Stráta soukromí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnění krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se zástavbu. K této výstavbě nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

Příloha odůvodnění 1 list

Pozemek č 135/1.

Na tento pozemek se chodí pást srnčí zvěř, jezdí se zde na koních, venčí tu psi a hrají si tu děti.

Pozemní komunikace je naprosto zničená, další výstavba rodinných domů tuto komunikaci ještě více zatíží. V zimním období se na tento prostor hrne sníh z přilehlé komunikace.

Nový územní plán - Radčice u Krásné Studánky by měl zachovat dosavadní ráz krajiny na hranici CHKO i potřeby a zájmy jejich obyvatel. V době, kdy ubývá zemědělská půda je třeba jí zachovat co nejvíce.

Chce - li někdo stavět, ať staví na místech starých staveb a tak citlivě, aby razantně nezasahoval do doposud uchovaného prostředí a dále ho neničil svými stavbami, musí též respektovat zájmy stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 135/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část – návrhové plochy bydlení (B), jižní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny - orná půda.

#### **Odůvodnění vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 135/1, u kterého by chtěl vypustit navrhované funkční využití ploch smíšených obytných a ponechat pozemek jako součást zemědělského půdního fondu.

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“.*

Projektant na celém předmětném pozemku vymežil v Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu smíšenou obytnou označenou 11.55.BS1 v souladu s požadavkem Zadání územního plánu: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené změny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude*

*možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme dohodnout rozsah lokality, tj. plochu k zástavbě zmenšit pouze podél ul. Švestková.“*

Dle stanoviska KULK ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: „*Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. lze souhlasit pouze se zástavbou podél ulice Švestková. Požadujeme takto lokalitu do návrhu ÚP upravit.“*

Na základě nesouhlasných stanovisek k předmětné ploše 11.55.BS1 dal pořizovatel projektantovi pokyn k redukci této plochy. Plocha označená v Konceptu ÚP (2011) kódem 11.55.BS1 byla v Návrhu pro společné jednání (2012) výrazně zmenšena pouze na pruh zástavby podél komunikace Švestková v souladu s požadavky dotčených orgánů (plocha 11.55.B1.15.70). Takto upravená plocha pro bydlení o velikosti 3 730 m<sup>2</sup> představuje přibližně 1/3 výměry předmětného pozemku. Zbýlá část předmětného pozemku byla vymezena do stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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.

Do Nového návrhu pro společné jednání (2016) byl doplněn navrhovaný urbanistický charakter pro jednotlivé plochy s ohledem na urbanistické hodnoty dle bodu 2.b schválených Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Dle regulačních kódů u jednotlivých ploch je stanoven jejich cílový urbanistický charakter. U plochy 11.55.B.1.15.70.v. je regulačním kódem dán charakter venkovské zástavby - zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka. Takovýto návrh na doplnění zástavby podél ulice Švestková je již v souladu s veřejnými zájmy, protože plocha byla dotčenými orgány ve všech fázích projednání v této redukované podobě odsouhlasena.

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 14 PÚR ČR, která podporuje polycentrickou strukturu osídlení vzniklou sloučením historických obcí, přiměřeně chrání a zároveň využívá pro rekreaci jedinečnou podhorskou kulturní krajinu - hodnoty, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Ochrana hodnot území je v ÚPL provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Návrhem přiměřeného rozsahu rozvojových ploch v symbióze s nezastavěným územím je zabráněno upadání okrajových venkovských částí pronikajících do příměstské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 15 PÚR ČR, která ukládá při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel rovnoměrným urbanizačním rozvojem všech městských částí (sektorů) při zastoupení všech funkčních složek a doplněním a stabilizací kostry veřejných prostranství pro zajištění propojení a dostupnosti všech částí řešeného území, umožnění setkávání obyvatel na veřejné platformě.

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 19 PÚR ČR, podle které hospodárně využívá zastavěné území s přihlédnutím ke specificky vysokému zastoupení nezastavěných ploch. Uváživým návrhem rozvojových ploch odpovídajícím střízlivým předpokladům demografického rozvoje města zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování sídelní zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Plné uspokojení demografických požadavků je v zájmu omezení negativních důsledků suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičními střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Za těchto podmínek je tedy na ploše Z11.55.B.1.15.70.v možno umístit maximálně 3 rodinné domy, což je vhodné doplnění zástavby bez výrazné zátěže území nebo jeho zahuštění.

Další podmínky pro výstavbu s ochranou krajinného rázu a zajištění kvality bydlení jsou podrobně popsány v závazné části ÚPL v kapitole F. 4 „Podmínky prostorového uspořádání“ a dále v kapitolách F.2 „Podmínky využití území“ a v kapitole F.3 „Omezení využití území“.

Navržené řešení dotváří zástavbu podél ulice Švestkové v proluce mezi stávajícím rodinným domem a zahrádkářskou kolonií. Návrhem plochy Z11.55.BO.1.15.70.v nedojde k dotčení přírodních hodnot – vymezení plochy je výsledkem projednání s dotčenými orgány. Při snaze o rovnoměrný rozvoj jednotlivých městských částí vč. okrajových a o uspokojení oprávněných požadavků individuálních stavebníků je návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v směřován do proluky mezi stabilizovanými plochami pro bydlení a rekreaci v přímé vazbě na páteřní ulici Švestková, jejíž dostatečná kapacita a vyhovující řešení bude podmínkou výstavby v celé lokalitě (viz kapitola C.6 „Vymezení ploch zastavitelných a ploch

*přestavby*, kdy je pro plochu Z11.55.BO.1.15.70.v stanovena podmínka prokázání řešení napojení plochy na celoměstské/sektorové dopravní a technické vybavení.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Předmětný pozemek byl v tomto hodnocení zahrnut do území, kde je možné zástavbu doplnit, na rozdíl od navazujících ploch, kde se nové stavby doplňovat nemají.

Ohrožení individuálních prvků technické infrastruktury a nevyhovující dopravní kostry – dochází k němu postupnou nekoordinovanou výstavbou v lokalitě, jejíž investoři se nepodílejí na rozšiřování komplexních městských systémů – komplexní návrh urbanizace lokality může být impulzem k řešení této neudržitelné situace. Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přírodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. K ploše Z11.55.BO.1.15.70.v je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu z prostoru ulic Raspenavská – Výletní.

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy vyvolá snížení kvality bydlení v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímací dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít ke zhoršení kvality života v území.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0301 – Miloš Pazour

CJ MML 061651/16

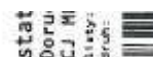
Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 436/1, 434/2

Rozhodnutí: **Připomínce se nevyhovuje**

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**



Podávám připomínku k vedoucí nové plánované komunikace, Nová Výchlatná - číslo územní 11.87.BD.2060 v kú Radčice u Krásné Studánky.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_\_

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

Zmíněná dokumentace je zpracována tak, že zasahuje do našeho soukromého vlastnictví - zabírá pruhu pozemku oca 5,5m x 30m. S tímto trvalým zhoršením nesouhlasím.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 436/1 a 434/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha smíšená obytná (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha bydlení (B), přes jižní část pozemků prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha bydlení (B), přes jižní část pozemků prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha bydlení (B), přes jižní část pozemků prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha bydlení (B), přes jižní část pozemků prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha bydlení všeobecného (B), přes jižní část pozemků prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,



Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha bydlení všeobecného (B), přes jižní část pozemků prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do plochy bydlení čistého.

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v připomínce označil pozemky parc. č. 436/1 a 434/2, u kterých nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení jejího průběhu bez záboru části předmětných pozemků.

Připomínka byla 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.“*

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK *„11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“*

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vyznačil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje

armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Návrhu pro společné jednání (2012) jako 11.88.M byla vymezena na části předmětných pozemků z důvodu, že jsou předmětné pozemky situovány u stávající kapacitně nevyhovující ulice Raspenavská na „vstupu“ do rozvojové lokality U Lípy a komunikace se zde napojuje na ulici Raspenavská v ostrém směrovém oblouku u kravína. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikací „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahoval výsledný návrh místní komunikace zčásti i do předmětných soukromých pozemků.

Navrhovaný průběh hlavní místní obslužné komunikace 11.88.M odsouhlasily v rámci společného jednání (2012) a veřejného projednání (2013) všechny příslušné dotčené orgány.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy.

Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekonceptního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymežujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umísťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

K připomínce zásahu do soukromých pozemků je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

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 určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy bydlení venkovského. To znamená, že podatelé mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená 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 nevyhovuje.**

## Přípomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0302 – Kahoro s.r.o.

CJ MML 066150/16

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 312 (rozdělen na pozemky parc. č. 312/1, 312/3, 312/6, 312/7)

**Rozhodnutí:** Přípomínce se vyhovuje

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):** Nesouhlasíme se začlením předmětné parcely v nově vznikajícím územním plánu do ploch Smíšené centralní. V současné době jsou pro tyto plochy vyčleněny pozemky bývalé školy a gymnazia, které nejsou jakkoliv využívány a oba areály jsou v ŽALOSTNÉM STAVU. Aktuální stav parcely č. 312 v platném územním plánu je Bydlení čisté, na parcele finišuje projekt výstavby rodinných domů a z těchto důvodů požadujeme, aby výše uvedená parcela byla i v novém územním plánu vymezena do ploch BYDLENÍ ČISTÉHO.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 312/1, 312/3, 312/6, 312/7 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné 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): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšené centrální (C),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch bydlení čistého.

### Vyhodnocení připomínky:

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 312, který byl v průběhu pořizování ÚPL rozdělen na pozemky parc. č. 312/1, 312/3, 312/6, 312/7. U těchto pozemků nesouhlasí z vymezením ploch smíšených centrálních v Novém návrhu pro společné jednání (2016) a požaduje je vymežit do ploch bydlení podle územního plánu z roku 2002.

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“.*

Projektant na předmětném pozemku navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) stabilizovanou plochu smíšenou obytnou. V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek vymezen ve stabilizované ploše bydlení.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu pro veřejné pojednání (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci ÚPL změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení Nového návrhu územního plánu pro společné jednání. V rámci tvorby Nového návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení koncepce města a u předmětných pozemků došlo ke změně funkčního využití, kdy byl ze stabilizovaných ploch bydlení převeden do stabilizovaných ploch smíšených centrálních. K této změně došlo s ohledem na *Pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015)*, kde byl v bodě 1 dán pokyn k přehodnocení plošného rozvoje města; resp. písm. b. *prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění* a písm. b. *vymezit rozvojové oblasti, na jejichž rozvoj bude kladen důraz, stanovit základní charakteristiky a podmínky pro tyto rozvojové oblasti, ve vazbě na vymezení oblastí prověřit vymezení lokálních center*. Projektant na základě výše citovaných pokynů vymezil v návaznosti na rozvojové plochy v lokalitě U Lípy rozšíření přílehlajícího lokálního centra i na předmětné pozemky.

Proti tomuto využití byla podána v rámci společného jednání (2016) tato připomínka k zahrnutí předmětných pozemků do ploch bydlení dle územního plánu z roku 2002 z důvodu probíhajících příprav na výstavbu rodinných domů a existence lokálního centra na okolních pozemcích. Pořizovatel vzal v úvahu argumenty uvedené v připomínce a nechal prověřit vymezení lokálního centra a v důsledku toho zahrnul předmětné pozemky v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) opět do stabilizovaných ploch bydlení s ohledem na územní plán z roku 2002.

Návrh stabilizované plochy bydlení podél ulice Raspenavská je v souladu s veřejnými zájmy, protože plocha nebyla dotčenými orgány při projednávání ÚPL rozporována. Plocha je navržena v návaznosti na stávající komunikaci a v dosahu inženýrských sítí. Jedná se o doplnění stávající zástavby podél komunikace. V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 4,9 ha zastavitelných ploch a ploch přestavby pro plochy smíšené obytné centrální. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim 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 vyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0303 – Zuzana Šafaříková

CJ MML 065813/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 264

Rozhodnutí: **Připomínce se vyhovuje**

### Text připomínky:

Příloha č. 1

Připomínka:

Die nákresu v přiložené grafické příloze žádám o začlenění zakresleného území cca 25 x 15 m – vyšrafováno červeně, do stavebního pozemku. V tomto prostoru zvažuji postavení krytého stání pro max. dvě osobní vozidla. Stání bude z hoblovaných dřevěných trámů a palubek na zabetonovaných patkách. Podlaha ze zámkové dlažby. Byl by zde krytý prostor i pro popelnice a poštovní schránku. Součástí uvedeného pozemku by byla i zpevněná nekrytá plocha pro parkování návštěv, sanity apod.

Zuzana Šafaříková

Příloha

Odůvodnění:

K domu – parc. číslo 301, který obývají moji rodiče v seniorském věku, matka ZTP, se lze dostat autem pouze po travnaté svažité cestě, na snímku je černě vyčárkovaná. Od silnice ulice Ke Sluji je to k domu 100 m. V zimě bývá problém se sjízdností a odklizením sněhu. Proto bych chtěla, aby byla možnost parkování na krytém stání těsně u silnice. Je to jediná rovná část v celkově svažitém pozemku a v zimě by to ulehčilo a hlavně časově zkrátilo výjezd k lékaři, na nákup apod.

Zuzana Šafaříková



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 264 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní a jižní část pozemku - návrhové plochy smíšené obytné (BS), severovýchodní část pozemku – stabilizované plochy veřejné zeleně,

Návrh pro společné jednání (2012): severní část pozemku – stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část pozemku - návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část pozemku – stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část pozemku - návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část pozemku – stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část pozemku - návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severozápadní část pozemku - návrhové plochy bydlení (B), východní a jižní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severozápadní část pozemku - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a jižní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): severozápadní část pozemku - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a jižní část pozemku - stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ost. plochy v krajině.

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 264, jehož část by chtěl převést do ploch na bydlení, aby bylo umožněna výstavba parkovacího stání u komunikace a zajištěn přístup k objektu na pozemku st. p. 301.

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) byla v jižní části předmětného pozemku vymezena plocha bydlení smíšeného 11.66.BS, se kterou během projednání Konceptu ÚP (2011) souhlasily dotčené orgány.

V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) byla v jižní části pozemku vymezena návrhová plochy bydlení 11.66.B1.15.70. Ve stejném rozsahu byla tako plocha 11.66.B1.15.70.v vymezena i v Novém návrhu pro společné jednání (2016).

Na základě této připomínky podané ke společnému jednání (2016) byla v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) plocha 11.66.B1.15.70.v přesunuta z jižní části předmětného pozemku do části severozápadní, tak jak bylo vyznačeno v připomínce. Vymezení plochy je v souladu s veřejnými zájmy, protože k této ploše v rámci projednání ÚPL neuplatnily dotčené orgány negativní stanoviska. Návrh rozvojové plochy bydlení je navržen podél stávající zástavby tak, aby byl umožněn přístup ke stávající



rekreačnímu objektu na pozemku st.p. 301 a umístění doplňkových staveb. Plocha je navržena v návaznosti na stávající komunikaci a je u ní stanovena podmínka OBJ, což znamená, že neumožňuje další hlavní stavbu a nedojde zde tak k nežádoucímu zahušťování zástavby.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, 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 vyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0304 – Petr Navara

CJ MML 068143/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 436/4

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

#### NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem Územního plánu města Liberec představeného dne 1.3.2016 na internetových stránkách <http://www.uzemniplanliberec.cz/>

V návrhu územního plánu je přes můj pozemek p.č. 436/4 navržena komunikace 11.88M tzv. „Hejnická-Výletní.“ Tak jak jsem již uvedl ve svých námitkách z 18.6. 2013 resp. 18.4.2013, s vedením této komunikace přes můj pozemek zásadně **nesouhlasím**

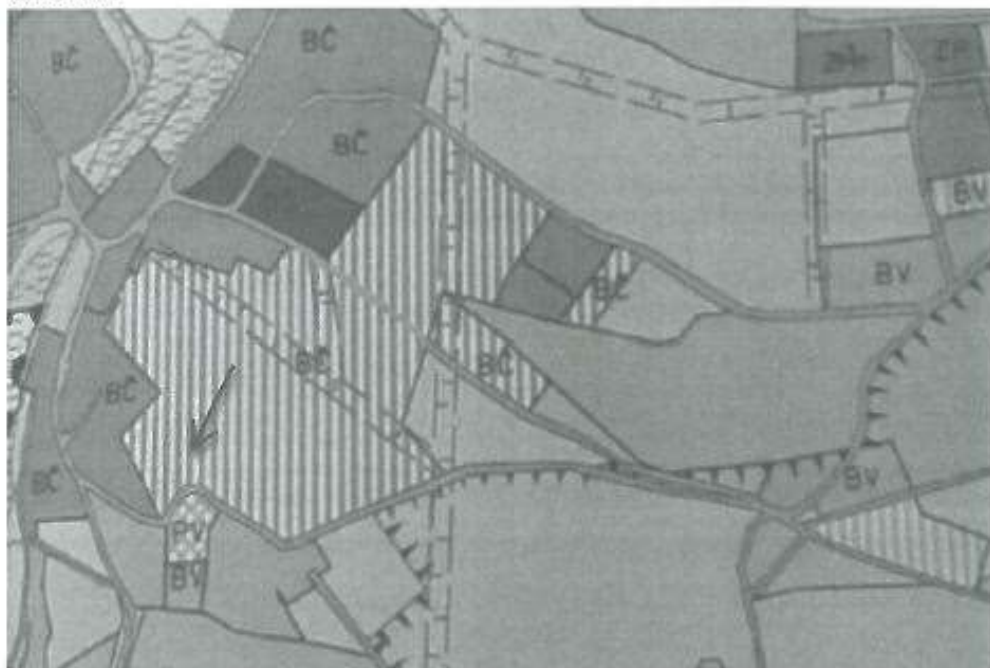
#### ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

**Platný územní plán ke dni podání této připomínky (3.4.2013)**

Můj pozemek 436/4, dále jen „můj pozemek“ je v **DOSUD PLATNÉM** územním plánu označen jako „Návrhová část bydlení čisté“ a nepočítá s vedením jakékoli komunikace (tak jak je navrženo v územním plánu uveřejněném 1.3.2016 – viz obrázek 3) přes můj pozemek – viz obrázek 1.

**Aktuálně platný Územní plán schválený v roce 2002 plně respektuje parcelaci mého pozemku, která byla provedena již v roce 2001 a od tohoto roku nebyla změněna.**

Obrázek 1



**Koncept veřejně projednaný v roce 2011**

I v konceptu, který byl v roce 2011 veřejně projednán, je můj pozemek označen jako „Návrhová část bydlení čisté“ a nepočítá se v něm s vedením jakékoli komunikace přes můj pozemek – viz. Obrázek 2

Obrázek 2 – Koncept z r.2011, které nepočítá s žádnou cestou

**Zahájení kroků vedoucí k získání stavebního povolení**

S ohledem na vydání územního souhlasu č.j. SUUR/7120/97939/07-Vn pro stavbu domu na sousedním pozemku v roce 2007 (lokalita označená stejně jako můj pozemek, tedy "Návrhová část bydlení čisté"), při respektování platného územního plánu a v souladu s institutem objektivního očekávání, očekávání dodržování zákona č.500/2004 Sb. Speciálně § 2 odst. 4 a §7 odst.1, jsem v roce 2012 zahájil kroky směřující k získání stavebního povolení a možnosti začít stavět na svém pozemku rodinný dům.

**ZÁVĚR**

Navržený územní plán zcela znemožňuje realizovat na mém pozemku, který je jak ve stávajícím platném územním plánu, tak v současnosti navrhovaném územním plánu určen pro „bydlení čisté“, stavbu rodinného domu, jejíž příprava je ve značné fázi pokročilosti, čímž:

- zásadně omezuje moje vlastnická práva
- znehodnocuje investici do mého pozemku snížením hodnoty mého pozemku
- májí moji investici do přípravy podkladů pro stavební řízení

Omezení, a tedy i způsobená újma, NENÍ, s ohledem na prokazatelnou snahu využít pozemek pro stavbu rodinného domu v souladu s platný územním plánem, pouze hypotetické povahy.

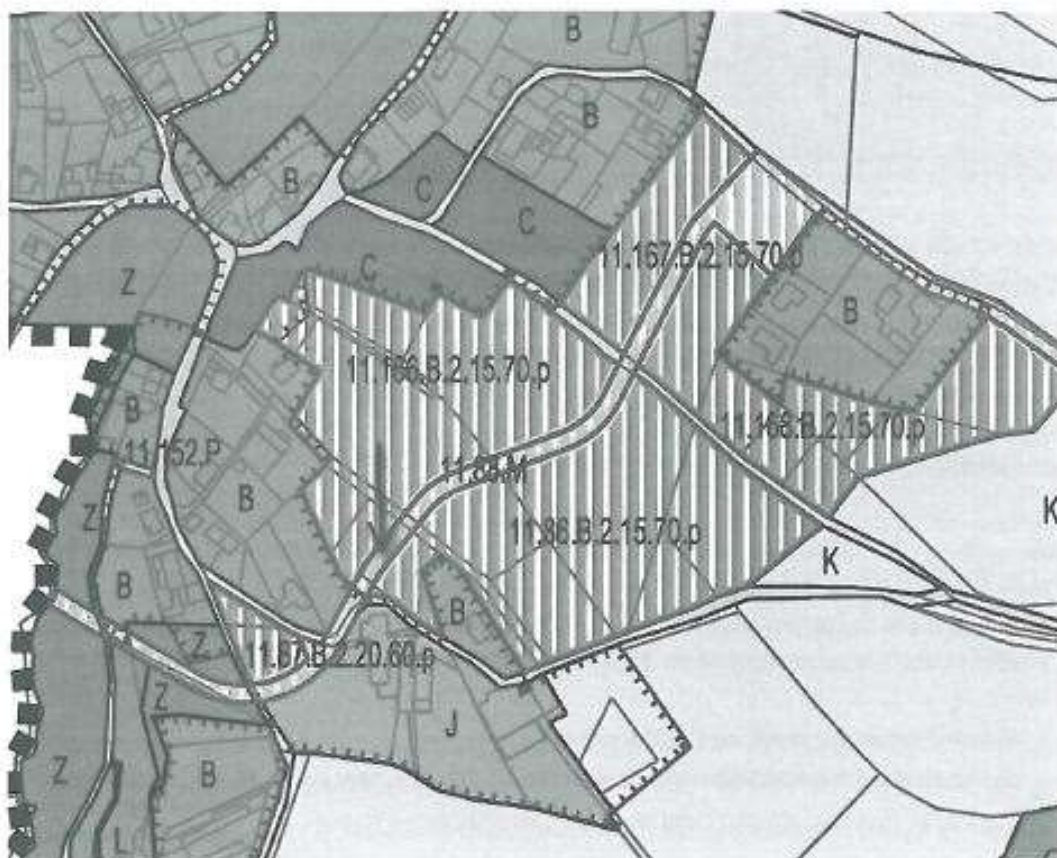
Jedná se o zásah do mého vlastnického práva, jehož citelnost přesahuje míru, kterou jsem jako vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty mého vlastnického práva schopen snášet.

Jsem přesvědčen, že s ohledem na výše uvedené musí, dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, nastoupit ústavní povinnost Vás, jakožto veřejné moci zajistit mně, dotčenému vlastníku adekvátní náhradu.

Navrhuji Vám tedy, aby

- A) byl Vámi navrhovaný Územní plán uveden v soulad s konceptem z roku 2011 tak aby nedošlo k nucenému omezení mého vlastnického práva a mohl jsem stavbu domu na mém pozemku realizovat, nebo aby,
- B) pokud chce MML a dotčené orgány řešit danou lokalitu tak, že budou komunikace vedeny přes soukromé pozemky (můj pozemek) s odkazem na veřejný zájem, přistoupil urychleně MML k vyvlastnění pozemku za takovou cenu, abych mohl realizovat nákup pozemku srovnatelného, případně k poskytnutí náhradního adekvátního pozemku vhodného ke stavbě rodinného domu formou záměny pozemků.

Obrázek 3 - návrh územního plánu z 1.3.2016 – vedení komunikace přes můj pozemek



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 436/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhový koridor dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch bydlení čistého.

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 436/4, u kterého nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení jejího průběhu bez záboru části předmětného pozemku či adekvátní náhradu za toto omezení v podobě jiného pozemku pro výstavbu rodinného domu.

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“.*

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK *„11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“*

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vyznačil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování

navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Návrhu pro společné jednání (2012) jako 11.88.M byla vymezena na části předmětného pozemku z důvodu, že je situován na „vstupu“ do lokality U Lípy a komunikace se zde napojuje na ulici Raspenavská v ostrém směrovém oblouku u kravína. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikací „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahuje výsledný návrh místní komunikace zčásti i do předmětného pozemku.

Na základě uplatněné námitky k veřejnému projednání (2013) projektant na pokyn pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) úpravu trasy komunikace 11.88.M tak, aby předmětný pozemek byl zasažen v co nejmenší možné míře a neznemožňuje a vedení komunikace tak neznemožnilo zamýšlenou realizaci stavby pro bydlení na předmětném pozemku, což bylo prověřeno také následně v územní studii Radčice U Lípy, která ve východní části předmětného pozemku o výměře 1 000 m<sup>2</sup> vymezuje prostor pro výstavbu rodinného domu. Proti tomuto návrhu byla podána tato připomínka z důvodu nesouhlasu s neadekvátním a neakceptovatelným zásahem do předmětného pozemku a tím i práv jeho vlastníka.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B, je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci

rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekonceptního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolice překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umísťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

K připomínce zásahu do soukromých pozemků 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. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Listina základních práv a svobod ve svém čl. 52 odst. 1 říká, že: *"každé omezení v uplatňování práv a svobod uznaných touto Listinou musí být stanoveno zákonem a musí být přitom chráněna jejich podstata. V souladu se zásadou proporcionality lze omezení uplatnit jen tehdy, jsou-li nezbytná a odpovídají-li účelům sledujícím obecný zájem uznaný Uníí nebo potřebě chránit práva a svobody druhých"*. Tato problematika je popisována v průběhu celého vyhodnocení námítky včetně důvodů, proč je trasa komunikace vedena právě přes předmětný pozemek. V průběhu projednání ÚPL byla také



trasa komunikace v tomto místě upravena tak, aby předmětný pozemek co nejméně omezovala a bylo na něm umožněno umístit stavbu rodinného domu na odpovídající ploše (1 000 m<sup>2</sup>).

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovému pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovému pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy bydlení venkovského. To znamená, že podatelé mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci. Vyvlastnění pozemku nebo jeho části bude ale probíhat až při řešení umístování stavby komunikace při existenci podrobnější dokumentace k následujícím řízením, ze kterých bude patrné, jak velké území je pro stavbu komunikace nutné vyvlastnit.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0305 – Petr Navara

CJ MML 068142/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 436/4

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

#### NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem Územního plánu města Liberec představeného dne 1.3.2016 na internetových stránkách <http://www.uzemniplanliberec.cz/>

V návrhu územního plánu je přes můj pozemek p.č. 436/4 navržena komunikace 11.88M tzv. „Hejnická-Výletní“. Tak jak jsem již uvedl ve svých námitkách z 18.6. 2013 resp. 18.4.2013, s vedením této komunikace přes můj pozemek zásadně **nesouhlasím**

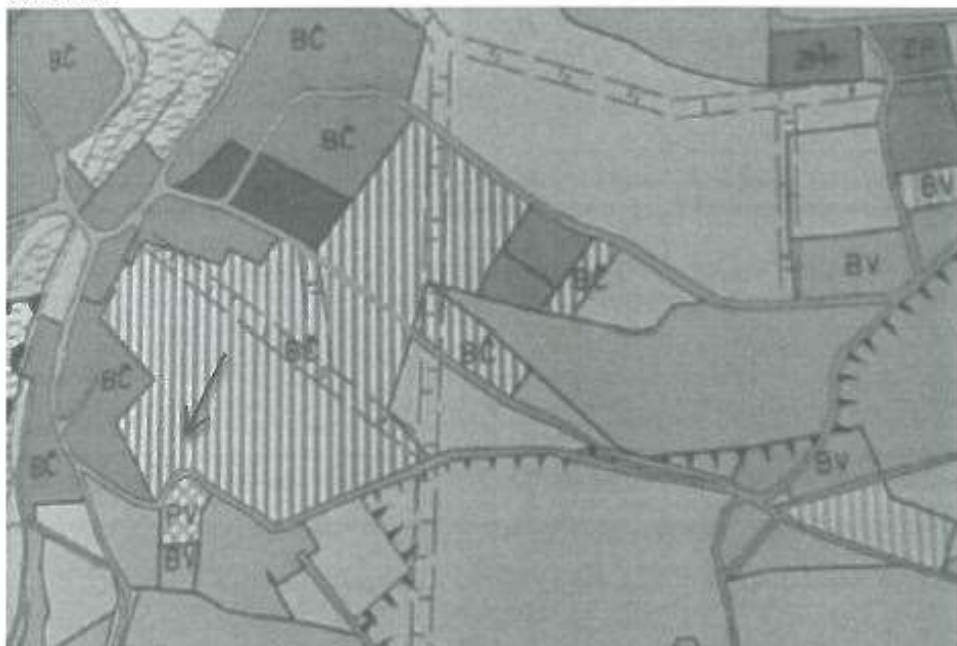
#### ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Platný územní plán ke dni podání této připomínky (3.4.2013)

Můj pozemek 436/4, dále jen „můj pozemek“ je v DOSUD PLATNÉM územním plánu označen jako „Návrhová část bydlení čisté“ a nepočítá s vedením jakékoli komunikace (tak jak je navrženo v územním plánu uveřejněném 1.3.2016 – viz obrázek 3) přes můj pozemek – viz obrázek 1.

Aktuálně platný Územní plán schválený v roce 2002 plně respektuje parcelaci mého pozemku, která byla provedena již v roce 2001 a od tohoto roku nebyla změněna.

Obrázek 1



**Koncept veřejně projednaný v roce 2011**

I v konceptu, který byl v roce 2011 veřejně projednán, je můj pozemek označen jako „Návrhová část bydlení čisté“ a nepočítá se v něm s vedením jakékoli komunikace přes můj pozemek – viz. Obrázek 2

Obrázek 2 – Koncept z r.2011, které nepočítá s žádnou cestou

**Zahájení kroků vedoucí k získání stavebního povolení**

S ohledem na vydání územního souhlasu č.j. SUUR/7120/97939/07-Vn pro stavbu domu na sousedním pozemku v roce 2007 (lokalita označená stejně jako můj pozemek, tedy "Návrhová část bydlení čisté"), při respektování platného územního plánu a v souladu s institutem objektivního očekávání, očekávání dodržování zákona č.500/2004 Sb. Speciálně § 2 odst. 4 a §7 odst.1, jsem v roce 2012 zahájil kroky směřující k získání stavebního povolení a možnosti začít stavět na svém pozemku rodinný dům.

**ZÁVĚR**

Navržený územní plán zcela znemožňuje realizovat na mém pozemku, který je jak ve stávajícím platném územním plánu, tak v současnosti navrhovaném územním plánu určen pro „bydlení čisté“, stavbu rodinného domu, jejíž příprava je ve značné fázi pokročilosti, čímž:

- zásadně omezuje moje vlastnická práva
- znehodnocuje investici do mého pozemku snížením hodnoty mého pozemku
- májí moji investici do přípravy podkladů pro stavební řízení

Omezení, a tedy i způsobená újma, NENÍ, s ohledem na prokazatelnou snahu využít pozemek pro stavbu rodinného domu v souladu s platný územním plánem, pouze hypotetické povahy.

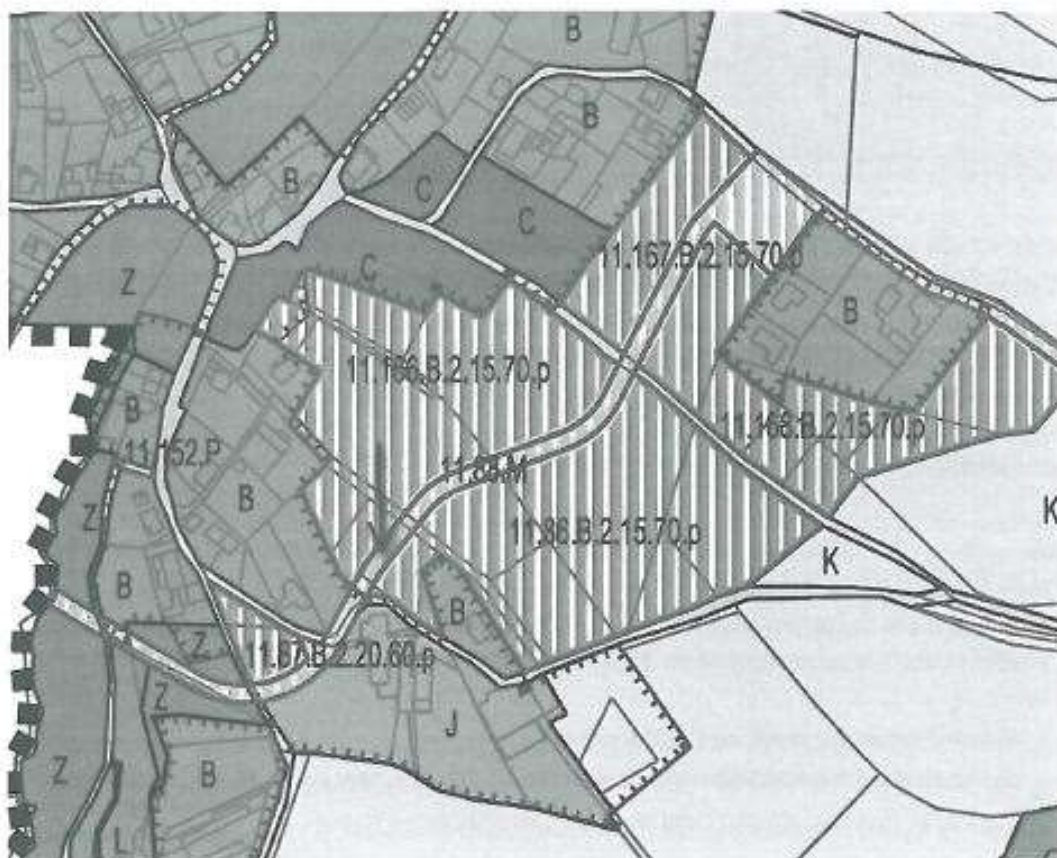
Jedná se o zásah do mého vlastnického práva, jehož citelnost přesahuje míru, kterou jsem jako vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty mého vlastnického práva schopen snášet.

Jsem přesvědčen, že s ohledem na výše uvedené musí, dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, nastoupit ústavní povinnost Vás, jakožto veřejné moci zajistit mně, dotčenému vlastníku adekvátní náhradu.

Navrhuji Vám tedy, aby

- A) byl Vámi navrhovaný Územní plán uveden v soulad s konceptem z roku 2011 tak aby nedošlo k nucenému omezení mého vlastnického práva a mohl jsem stavbu domu na mém pozemku realizovat, nebo aby,
- B) pokud chce MML a dotčené orgány řešit danou lokalitu tak, že budou komunikace vedeny přes soukromé pozemky (můj pozemek) s odkazem na veřejný zájem, přistoupil urychleně MML k vyvlastnění pozemku za takovou cenu, abych mohl realizovat nákup pozemku srovnatelného, případně k poskytnutí náhradního adekvátního pozemku vhodného ke stavbě rodinného domu formou záměny pozemků.

Obrázek 3 - návrh územního plánu z 1.3.2016 – vedení komunikace přes můj pozemek



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 436/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhový koridor dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch bydlení čistého.

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 436/4, u kterého nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení jejího průběhu bez záboru části předmětného pozemku či adekvátní náhradu za toto omezení v podobě jiného pozemku pro výstavbu rodinného domu.

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*“.

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK „*11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.*“

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vymezil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování

navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Návrhu pro společné jednání (2012) jako 11.88.M byla vymezena na části předmětného pozemku z důvodu, že je situován na „vstupu“ do lokality U Lípy a komunikace se zde napojuje na ulici Raspenavská v ostrém směrovém oblouku u kravína. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikací „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahuje výsledný návrh místní komunikace zčásti i do předmětného pozemku.

Na základě uplatněné námitky k veřejnému projednání (2013) projektant na pokyn pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) úpravu trasy komunikace 11.88.M tak, aby předmětný pozemek byl zasažen v co nejmenší možné míře a neznemožňuje a vedení komunikace tak neznemožnilo zamýšlenou realizaci stavby pro bydlení na předmětném pozemku, což bylo prověřeno také následně v územní studii Radčice U Lípy, která ve východní části předmětného pozemku o výměře 1 000 m<sup>2</sup> vymezuje prostor pro výstavbu rodinného domu. Proti tomuto návrhu byla podána tato připomínka z důvodu nesouhlasu s neadekvátním a neakceptovatelným zásahem do předmětného pozemku a tím i práv jeho vlastníka.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci

rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekonceptního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolice překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umísťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

K námitce zásahu do soukromých pozemků 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. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Listina základních práv a svobod ve svém čl. 52 odst. 1 říká, že: *"každé omezení v uplatňování práv a svobod uznaných touto Listinou musí být stanoveno zákonem a musí být přitom chráněna jejich podstata. V souladu se zásadou proporcionality lze omezení uplatnit jen tehdy, jsou-li nezbytná a odpovídají-li účelům sledujícím obecný zájem uznaný Uníí nebo potřebě chránit práva a svobody druhých"*. Tato problematika je popisována v průběhu celého vyhodnocení námítky včetně důvodů, proč je trasa komunikace vedena právě přes předmětný pozemek. V průběhu projednání ÚPL byla také



trasa komunikace v tomto místě upravena tak, aby předmětný pozemek co nejméně omezovala a bylo na něm umožněno umístit stavbu rodinného domu na odpovídající ploše (1 000 m<sup>2</sup>).

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovému pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovému pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy bydlení venkovského. To znamená, že podatelé mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci. Vyvlastnění pozemku nebo jeho části bude ale probíhat až při řešení umístování stavby komunikace při existenci podrobnější dokumentace k následujícím řízením, ze kterých bude patrné, jak velké území je pro stavbu komunikace nutné vyvlastnit.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0306 – Ing. Eva Plešková, Ing. Martin Bernát

CJ MML 070663/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 283/3, 283/21

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

#### PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

V původním návrhu územního plánu, který byl v poslední fázi před schválením, bylo uvažováno o výstavbě na celém území mimo definované části, uvedené jako zeleň, žádný z DOSS s tím neměl žádný problém.

Nyní, v novém návrhu územního plánu, bylo toto území z možné zástavby **zcela** vypuštěno. Opravdu nevíme, proč k tomuto došlo, proč se takto zásadně změnil pohled zpracovatele na toto území, když ve všech fázích původního projednávaného územního plánu nikdo ze státní správy ani samosprávy nic nenamítal, a zpracovatel územního plánu zůstal sejný.

Proto požadujeme, aby byly části poz. parcel, s výjimkou části, která je navržena jako **zeleň**, tj. **poz. p. 283/21 283/3** určeny v definitivním návrhu územního plánu jako **bydlení**.

*(viz „REJENÍ Č. 1“ v PŘÍLOZE)*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

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

Pokud však zpracovatel územního plánu tuto naši připomínku nebude akceptovat, žádáme tímto alespoň o posun hranice označené jako **zeleň o cca 20 metrů** tak, jak je naznačeno na přiloženém náčrtu. Tento posun by umožnil lepší využití našeho pozemku, a nebyl by zároveň ani na úkor ochrany přírody a krajiny, jelikož v upraveném návrhu (oproti původnímu) je daleko větší plocha pozemku s využitím jako příroda a krajina (zeleň a louka), než novém návrhu, který tímto připomínkujeme. *(viz „REJENÍ Č. 2“ v PŘÍLOZE)*

Věříme, že v rámci hledání vhodného kompromisu nám vyhovíte jedním či druhým způsobem.





### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 283/3, 283/21 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (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): pozemek parc. č. 283/21 a severní část pozemku parc. č. 283/3 – návrhové plochy bydlení, jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 283/21 a severní část pozemku parc. č. 283/3 – návrhové plochy bydlení, jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): jižní část pozemku parc. č. 283/21 – návrhové plochy bydlení, jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemků parc. č. 283/21, 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): jižní část pozemku parc. č. 283/21 – návrhové plochy bydlení, jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku parc. č. 283/21, 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): jižní část pozemku parc. č. 283/21 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku parc. č. 283/21, 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): jižní část pozemku parc. č. 283/21 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku parc. č. 283/21, 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul jižní část pozemku parc. č. 283/21 do návrhových ploch bydlení venkovského, jižní část pozemku parc. č. 283/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň, severní část pozemku parc. č. 283/21, 383/3 stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel požaduje zařazení vyznačených částí pozemků parc. č. 283/3 a 283/21 do ploch pro bydlení, v případě nevyhovění požaduje rozšíření plochy bydlení o cca 20 m východní směrem podél ulice Polední.

V rámci vyhodnocení projednání nového 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*“.

Projektant na celém pozemku parc. č. 283/3 (později rozděleno na pozemky parc. č. 283/20, 283/21, 283/22, 283/3) vymezil v Konceptu ÚP (2011) plochu bydlení smíšeného označenou v hlavním výkrese 11.89.BS1. K této ploše byla ale při projednání Konceptu ÚP (2011) uplatněno negativní stanoviska dotčeného orgánu MML ŽP: *Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokality a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. V zájmu ochrany hodnotné vzrostlé zeleně chráněné dle ust. § 7 zákona požadujeme zmenšit lokalitu pouze na pás podél komunikace, tak jak bylo požadováno již v rámci projednávání změny ÚPN SML č. 29/47.*

Na základě stanoviska dotčeného orgánu k ploše 11.89.BS1 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn k zpracování dohody s dotčeným orgánem, tj. redukovat plochu mimo vzrostlou zeleň. Pokyn byl schválen. V Návrhu pro společné jednání (2012) byla plocha 11.89.B1.10.80 redukována a v jižní části pozemku parc. č. 283/3 byla vymezena plocha sídelní zeleně z důvodu ochrany vzrostlé zeleně.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci Návrhu pro veřejné projednání (2013) takové úpravy, které již měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby Nového návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u předmětných pozemku došlo k redukcí plochy bydlení do podoby dle územního plánu z roku 2002.

V Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bylo proto jedním z požadavků v bodě 1. „*Přehodnotit plošný rozvoj města*“: písm. d. „*Respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení*“ a písm. e. „*„Rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*“

V souladu s Pokyny (2015) byly prověřeny rozvojové plochy v okrajových částech města a plocha 11.89.10.80 byla redukována do rozsahu, který byl vymezen v územním plánu z roku 2002, zejména z obavy náhrady za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemků. Bylo 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 pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuté do zastavitelných ploch, byly v Novém návrhu pro společné jednání (2016) do nezastavitelných ploch zahrnovány pouze nezbytně nutné míře. U pozemků parc. č. 283/22, 283/20, 283/21 bylo vyhodnoceno, že jejich zahrnutí

mezi nezastavitelné pozemky není nezbytně nutné, a proto zůstaly vymezené částečně v návrhových plochách bydlení.

Vzhledem k tomu, že v této lokalitě byly při projednání ÚPL vypuštěny nové rozvojové plochy a zachovány pouze plochy vycházející z územního plánu z roku 2002, nebylo možné připomínce vyhovět a plochu znovu rozšiřovat do podoby, která byla na základě Pokynů (2015) redukována. Taktéž nelze rozvojovou plochu rozšiřovat podél ulice Polední, protože by se jednalo o rozšíření zastavitelné plochy na úkor sídelní zeleně, kterou v rámci projednání ÚPL hájil dotčený orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku a pořizovatel by tak stanovisko dotčeného orgánu nerespektoval.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o důležitý pohledový směr. Území bylo ve studii vyhodnoceno jako území vysoké krajinářské hodnoty.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) 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.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0307 – Jakub Sedlák

CJ MML 070485/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 65/2

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

#### **PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

Požaduji zrušit nebo změnit návrh Územního plánu Liberec o výstavbě nové komunikace „Nová výletní“, kategorie MO; 10/7/50 – plocha: 11.88 nebo dopravní opatření pro zamezení navýšené průjezdnosti komunikace kolem zemědělského objektu v k.ú. Radčice u Krásné Studánky; parc.číslo st. 65/2 v ul. Raspenavská.

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

Vybudování nová komunikace v těsné blízkosti hospodářské budovy (kravína) nezajistí, aby prašnost, koncentrace plynů, hluk a vibrace působící na zvířata, byly na takové úrovni, aby pro ně nebyla škodlivá, nebo nezaručí jejich klid.

Výstavbou bude ohrožena bezpečnost provozu na dané komunikaci z důvodu manipulace kolem hospodářské budovy se stroji při dopravě krmiva, steliva, odvozu hnoje a další činnosti zajišťující chod objektu.

Dále bude ohrožena bezpečnost dopravy z důvodu přechodu zvířat z hospodářské budovy po této komunikaci na pastviny. Dle navrhovaného plánu bude Vámi zabráněna i nahánka podél kravína.

Na této straně připravované komunikace je místnost s tankem na mléko, kde bude možné ohrožení jeho kvality z důvodu prašnosti a koncentrace plynů. Z tohoto tanku je mléko odebíráno z rampy cisternou, kde po dobu tankování zastaví provoz.

Pod Vámi navrhovanou komunikací je umístěn stávající hlavní uzávěr vody, který novou výstavbou nebude přístupný.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku st. p. 65/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný 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): stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), přes severozápadní část pozemku prochází ochranný koridor pozemní komunikace (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské výroby (J), přes severozápadní část pozemku prochází koridor pozemní komunikace (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské výroby (J), přes severozápadní část pozemku prochází koridor pozemní komunikace (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ), severozápadní cíp pozemku je dotčen koridorem dopravy silniční,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ), severozápadní cíp pozemku je dotčen koridorem dopravy silniční.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch zemědělské a lesnické výroby – plochy zemědělské výroby (zemědělské areály, rybářství).

#### **Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek st. p. 65/2, přes který nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení průběhu rasy komunikace z důvodu navýšení negativních vlivů dopravy v blízkosti zemědělského objektu a ohrožení bezpečnosti chovu.

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“.*

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK *„11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“*

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vyznačil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy. V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek z ploch bydlení na plochy zemědělské výroby dle stavu v území, ale nedošlo ke změně trasy komunikace 11.88. M, protože toto trasování komunikace v předešlé fázi projednání bylo v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorií MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové

intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Nového návrhu pro společné jednání (2016) jako 11.88.M byla vymezena podél pozemku st. p. 65/2 v poloze stávající komunikace s jejím rozšířením na části pozemků parc. č. 436/1, 434/2 a to z důvodu, že jsou pozemky situovány u stávající kapacitně nevyhovující ulice Raspenavská na „vstupu“ do rozvojové lokality U Lípy a komunikace se zde napojuje na ulici Raspenavská v ostrém směrovém oblouku u kravína. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikaci „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, nezasahuje na pozemky st. p. 65/2, parc. č. 442/3, 442/5 (náležící funkčně ke kravínu, ale v jiném vlastnictví) návrh komunikace, ale pouze ochranný koridor této navrhované komunikace, který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění komunikace v rámci tohoto koridoru vč. všech doprovodných staveb. Vedení komunikace bylo již prověřeno v podrobnější dokumentaci – územní studii lokality „Radčice – U Lípy“, která v tomto úseku komunikaci „napřimuje“ a místo prudkého oblouku obklopujícího budovu na pozemku st. p. 65/2 navrhuje „T“ křižovatku, která je od statku oproti dnešní prudké zatáčce posunuta severozápadním směrem. Návrh úprav komunikace dle ÚPL (resp. územní studie) je pro stávající stavbu na pozemku st. p. 65/2 a její provoz pozitivnější, protože na západní straně komunikaci od objektu „oddaluje“ a tudíž zmenšuje její negativní vliv na provoz zemědělského objektu a toto řešení také usnadní podatelem popisované problémové zajištění chodu objektu (čerpání mléka, dovážku krmiva a steliva, odvoz hnoje), i když jak bylo již také výše uvedeno, není intenzita



dopravy na této komunikaci vysoká a ani výhledově se dle dopravního modelu nemá dramaticky navyšovat.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B, je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená 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 nevyhovuje.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0308 – Radek Chlum

CJ MML 072263/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 147, 357/5

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

**PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):**

Předmětné parcely požadují zařadit do ploch umožňujících realizaci jednoho rodinného domu – plochy pro bydlení.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

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

Jedná se o parcelu, kde historicky objekt existoval, měl i své číslo popisné. Parcely jsou přímo přístupné z komunikace, není problém napojení na el. energii. Objekt by byl zásobován vodou ze studny. Umístěním jednoho RD nedojde k prakticky k žádnému zásahu do krajinného rázu či ke znehodnocení životního prostředí.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům st. p. 147, parc. č. 357/5 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (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 zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

**Vyhodnocení připomínky:**

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemky parc. č. st. p. 147, parc. č. 357/5, které by chtěl vymezit do ploch bydlení pro výstavbu jednoho rodinného domu.

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“.*

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil předmětné pozemky do ploch smíšených nezastavitelných (SN). Předmětné pozemky se nachází v lokalitě, ve které bylo v Konceptu ÚP (2011) navrženo několik návrhových zastavitelných ploch bydlení smíšeného v souladu s požadavkem Zadání územního plánu, který byl: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska především z důvodu ochrany krajiny a také ochrany půdního zemědělského fondu a požadovaly značnou redukci těchto ploch.

Ve stanovisku KULK ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: *„11.57.BS1. 11.65.BS1. 11.67.BS1. 11.68.BS1. 11.69.BS1. 11.73.BS1. 11.74.BS1. 11.75.BS1. 11.76.BS1. 11.77.BS1. 11.79.BS1 - nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Ve stanovisku MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.67.BS1, 11.73.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.136.BS1 uplatněn požadavek: *„orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit“ a k plochám 11.68.BS1, 11.69.BS1 požadavek: „Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokalit a*

*požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality“*

Ve stanovisku MŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 54.BS1, 11.55 BS1, 11.57 BS1, 11.59 BS1, 11.60 BS 1, 11.65 BS1, 11.67 BS1, 11.68 BS1, 11.69 BS1 uplatněn požadavek: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.“*

K plochám 11.73 BS1 - 11.77 BS1, 11.79 BS1 požadavek: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.“*

A k ploše 11.136.BS1 požadavek: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu chybí. Hodnocení SEA negativní.“*

Ve stanovisku CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: *„CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřebítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Návrh ploch je zde v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, navrženými v kap. E.1. pro MKR 02-1-i (str. 73). Také ve Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Liberec na životní prostředí (str. 268) je uvedeno doporučení zvážit přehodnocení zástavby v k.ú. Krásná Studánka, Kateřinky a Rudolfovo, kde plošný rozsah velmi často nerespektuje harmonické měřítko krajiny a zachované hodnoty krajinného rázu. V hodnocení se sice neuvádí k.ú. Radčice, ale charakter krajinného rázu ve vyšších polohách k.ú. je stejný včetně přírodních a estetických hodnot jako v ostatních zmíněných k.ú. Jedná se o plochy 11.55.BS1, 11.57.BS1, 11.65. BS1, 11.67. BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1.“*

Po několika dohodovacích jednáních byla v omezené míře odsouhlasena pouze zmenšená plocha 11.66.B.1.15.70.v a 11.67.B.1.10.80.v, které bezprostředně navazují na zastavěné území. V této lokalitě byl vznesen jednoznačný požadavek od dotčených orgánů nerozšiřovat zastavitelné plochy a zamezit zde dalšímu rozrůstání zástavby do volné krajiny.

Předmětné pozemky byly zařazeny v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) do stabilizovaných ploch zemědělských (K). Vymezení ploch bydlení na předmětných pozemcích je nemožné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedeno v §12 zákoně o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože ji stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Předmětné pozemky jsou odlehle a bez návaznosti na zastavěné území. Černá stavba realizovaná na pozemku st. p. 147 není důvodem pro vymezení plochy bydlení. Pozemek označený v katastru

nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se dle § 58 stavebního zákona má zahrnout do zastavěného území, což projektant provedl. Neznačená to ovšem, že musí být zahrnut automaticky vymezen do rozvojové plochy bydlení. Územní plán v souladu s § 18 stavebního zákona vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, nikoliv že by evidoval stav v území (to je úkol katastru nemovitostí). Územní plán tedy říká, jaké změny by se měly v budoucnu v území dít a jaké stavby tam bude či nebude možné umístit. Lze dohledat i případy, kdy se v území přímo stavby nachází a i přesto územní plán vymežil pozemky do nezastavitelné plochy například vzhledem k existenci limitů. Územní plán tím říká, že cílový stav v území by měl být ve výsledku bez staveb. V důsledku vývoje společnosti, změny klimatických podmínek atd. se mění také legislativa a přibývají limity v území a veřejný zájem, který se chrání na úkor potřeb jednotlivců. To, že se na předmětných pozemcích nacházela v minulosti stavba, nezakládá na nároku v územním plánu vymezit plochu pro její novou realizaci. Již územní plán z roku 2002 respektoval stav v území a navrhnul předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny. Stavba tedy již na pozemku není minimálně od roku 2001 (i dle historických ortofotomap). Zároveň ani v císařských otiskách (1843) není na pozemku žádná stavba evidována. Stavba tedy byla na pozemku nejspíše v tomto mezidobí, je rozpoznatelná na ortofoto mapě z roku 1938, 1952-1954, 1975-1977. Z ortofotomapy z roku 1989 je již patrné pouze zbořeníště. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jednalo o zemědělskou stavbu bez čísla popisného či evidenčního. Mohlo se tedy jednat pouze o dočasnou stodolu či jinou drobnou zemědělskou stavbu (namítatel nedoložil podrobnější informace o stavbě) a není proto tedy důvod se dožadovat vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Plochy zemědělské jako základní vybavenosti území připouští podružné stavby pro zemědělské hospodaření. Podružná stavba je dle definice ÚPL stavba, která se nevkládá do KN, má výšku mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysnou plochu max. 50 m<sup>2</sup>, je využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy. V těchto intencích bude tedy možné zemědělskou stavbu na pozemku obnovit.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou.

Předmětné pozemky leží celý v ochranné pásme lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětné pozemky by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětné pozemky nebyly vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů vyhodnoceny jako vhodné pro zástavbu.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. Nelze veškeré pozemky, které přiléhají na dopravní infrastrukturu vymezit pro rozvoj ploch bydlení všeobecného. Kromě elektrického vedení se v území nenachází technická infrastruktura a komunikace jsou nekapacitní. V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0309 – Ing. Jan Pavel

CJ MML 075264/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 258/3

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

### Text připomínky:

.....Nesouhlas s určením plochy pro vodohospodářské účely z důvodů narušení krajiny, narušení stávajících vodních zdrojů (vrtané studny), z důvodu nadbytečnosti vzhledem k individuálním zdrojům vody a z důvodu umístění v nižší poloze, než by bylo pro zásobování celého území Radčic (řada RD se nachází ve vyšší nadmořské výšce a RD jsou rozptýleny, není zde souvislá zástavba).

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 258/3 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (TI),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (I),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (I),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (I),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (I),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (TX),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (TX),

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek částečně do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a částečně do ploch technického vybavení - zásobování vodou.

### Vyhodnocení připomínky:

Podatel v připomínce označil pozemek parc. č. 258/3, kde nesouhlasí s vymezením plochy pro technickou infrastrukturu z důvodu obavy ohrožení stávajících individuálních zdrojů vody, narušení krajiny, jeho nadbytečnosti a umístění ve špatné poloze tj. níže než je zástavba Radčic.

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*“.

Projektant v jižní části předmětného pozemku v Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochu technické infrastruktury označenou v hlavním výkresu 11.61.TI. Jedná se o plochu vymezenou pro vodojem Liberec-Radčice. Vodojem je navrhován jako hlavní rozvojová potřeba města. Jedná se o obsluhu příslušného vodovodního tlakového pásma z místa se specificky danou niveletou. Tento vodojem je klíčový pro budoucí rozvoj čtvrti Radčic a zlepšení kvality zásobování této čtvrti pitnou vodou. Kapacita vodojemu je navrhována na 100 m<sup>3</sup>. Zásobování vodojemu je navrženo pomocí čerpací stanice a plánovaného přívodního vodovodního řádu vedeného z vodojemu Ruprechtice. Nejedná se tedy o odběr vody pomocí vrtu, ale o transport vody ze stávajících zdrojů pitné vody nacházejících se mimo území města. V dalších stupních projektové dokumentace před vlastní realizací stavby bude prověřeno, zda stavba vodojemu negativně neovlivní zdroje vody, které zásobují předmětný vrt.

Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu pro zásobování této okrajové části vodou. Komplexní řešení zásobování města vodou ve veřejném zájmu má přednost před zájmy jednotlivce v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, kdy územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Společně s vodojemem je v území navržen také vodovod, na který by se měly stabilizované i rozvojové plochy napojit a omezit odběr vody z individuálních zdrojů, které v poslední době vlivem změn klimatu ztrácejí na své vydatnosti a kvalitě. Záměr je tedy pro zajištění zásobování území pitnou vodou do budoucna rozhodně pozitivní.

Obecně nelze v rámci tvorby územního plánu tvrdit, že vymezení zastavitelné plochy pro stavbu vodojemu zásobovaného přivaděčem z VDJ Ruprechtice, vyvolá ohrožení individuálních vodních zdrojů nebo krajiny v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Na výše uvedené lze aplikovat (i když pro zastavitelnou plochu jiného funkčního využití) rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulárních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.



V rámci projednání ÚPL dotčené orgány ve všech etapách vymezení dané plochy nerozporovaly a již v územním plánu z roku 2002 byla na předmětném pozemku vymezena plocha technické infrastruktury a veřejně prospěšná stavba vymezená za účelem zásobení vodou této okrajové části.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Územní plán zajišťuje hospodářský rozvoj vytvořením územních podmínek dokončováním a dalším rozvojem dobře založených celoměstských systémů technické infrastruktury zajišťujících komplexní zásobení města médií. V souladu s tímto územním plánem kontinuálně rozvíjet systémy zásobování vodou v rozvojových oblastech města, zachovává vysoký podíl napojených obyvatel na vodovodní systém a minimalizuje využití lokálních zdrojů pitné vody.

Územní plán navrhuje pro plochy v níže položené oblasti Kateřinek a Radčic napojení na prodloužený řad I. tlakového pásma z vodojemu Ruprechtice. Pro výše položené plochy stávající i navržené zástavby Radčic a Kateřinek navrhuje vybudovat nový přivaděč z VDJ Horská do navrženého VDJ Radčice 100 m<sup>3</sup> na kótě cca 478,00 m n.m. mimo zástavbu a s vyloučením potřeby čerpání. Navržená koncepce vodovodů pokrývající potřeby navržených rozvojových ploch bude realizována postupně v relativně nezávislých krocích souběžně s realizací výše uvedených ploch. Stávající čerpací stanice a vodojemy budou doplňovány novými objekty podle koncepce rozvoje vodovodního systému. V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla podle připravené dokumentace upravena trasa přivaděčného řadu z VDJ Jizerský do VDJ Horská vedená mimo zástavbu a nově doplněna o gravitační přivaděč řady vedené severním obchvatem města k VDJ Radčice a VDJ Krásná Studánka, které umožní vyloučit ze systému provozně nákladné čerpací stanice. Díky tomuto navrženému systému má být z vodovodního řadu zásobována zástavba např. podél ulic Nad Slují, Švestková, Ke Sluji, V Rokli, Výletní, Ke koupališti. Z tohoto vyplývá, že návrh vodojemu není nadbytečný. Zásobování vodou roztroušené zástavby ve vyšších polohách není již ekologicky výhodné, proto do těchto lokalit není vodovod navrhován.

V Návrhu pro společné jednání (2012), Návrhu pro veřejné projednání (2013), Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo k vypuštění plochy technické infrastruktury 11.61.I na předmětném pozemku, protože její vymezení v předešlé fázi projednání bylo v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL 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 nevyhovuje.**

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0310 – Jitka Slabá, Miroslav Slabý, Miroslav Halama, Ivana Halamová, Alois Čech, Ilja Novák, Lidmila Nováková, Jiří Šaroun, Jiří Šaroun, Miroslav Jirousek Libuše Jirousková, Jan Jirousek, Milan Fafránek, Šárka Fafráková, Petra Kumstová, Karolína Pánková, Jan Pánek, Libor Pánek, Dáša Bláhová

CJ MML 076211/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.:

Bod 1: 212/16, 212/21, 212/33, 212/32, 212/25, 212/24, 212/28, 212/39, 212/20, 212/40, 212/19, 212/38, 212/41, 212/18, 212/3, 212/42

Bod 2: 212/8, 212/12, 212/11

Bod 3: 168/21, 168/20, 168/1, 168/18, 168/17

Bod 4: 212/22, 212/43, 212/14, 212/17

Bod 5: 169/3

Bod 6: 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25, 192/2, 192/11, 169/1

Bod 7: Lokalita Radčice „U Lípy“

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje

Text připomínky:

V novém územním plánu (NÚP) je navrhováno v k.ú. v Radčice u Krásné Studánky, oblasti okolo hřbitova, zachování návsí a luk v okolí formou ploch zeleně, což vítáme. Zároveň však je v novém územním plánu navrhováno překvalifikovat stávající oblast zahrádek v naší lokalitě na plochy určené k bydlení, s čímž už zásadně nesouhlasíme,

a proto podáváme následující  
připomínky k novému návrhu územního plánu Liberce:

1. zahrádky pč. 212/16, 212/21, 212/33, 212/32, 212/25, 212/24, 212/28, 212/39, 212/20, 212/40, 212/19, 212/38, 212/41, 212/18, 212/3 a 212/42 navrhujeme zachovat jako zahrádky, jak je definuje stávající územní plán, tj. v rámci NÚP je neuvádět jako plochy k bydlení a zařadit pod plochy R určené pro rekreaci, jako nejlepší formu ochrany vody v podloží - na jaře je zde hladina vody v podloží méně než 1 m pod povrchem (př. 212/21) - právě té vody, která zásobuje okolní studny, kopané i vrtané

2. zahrádky pč. 212/8, 212/12 a 212/11 „břizky“ - nesouhlasíme s navrhovanou změnou v rámci NÚP, překvalifikací na plochy pro bydlení a navrhujeme zachovat i zde status zahrádek, pod které jsou zařazeny ve stávajícím územním plánu, zařazením mezi plochy R určené pro rekreaci v NÚP jako nejlepší variantu pro ochranu vody – i zde se hladina vody v podloží stejně jak uvádíme v bodě 1, nachází velmi mělko a riziko případné kontaminace spodní vody je považujeme za zásadní, ať již ze strany budoucí výstavby, nebo prostého znečišťování oblasti zvodně (ostatně na 212/11 s tím NÚP již počítá)

3. „náves“ – zeleň parková a izolační pč. 168/21, 168/20, 168/1, 168/18 a 168/17 – vítáme a podporujeme záměr NÚP zachovat nezastavitelné prostranství zařazením pod plochy Z - zeleň, ideálně si představujeme zřízení parku, které směrem k městu již dlouho komunikujeme

4. pozemky pč. 212/22, 212/43 a rovněž 212/14 navrhujeme citlivě posoudit v duchu předchozích bodů a podobně jako se jimi zabýval již původní koncept územního plánu – ostatně na 212/22 a 212/43 jsou doposud rovněž zahrádky a jejich ovlivňující potenciál je nemenší proti zahrádkám uvedeným v bodech 1. a 2.

5. pro hřbitov (pč. 169/3) žádáme odpovídající ochranu vč. ochranného pásma a vyloučení nového pohřbívání "do země"

6. okolní louky (př. pč. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25) jako koncepční vítáme navržené zařazení pod plochy Z - zeleň, které dále posílí jistoty v problematice krajiny i vody, navrhujeme rovněž zařazení alespoň část luk okolo hřbitova na pč. 192/2, 192/11 a 169/1 (viz 5.)

7. dovolujeme se vyjádřit k Radčicích jako celku: V oblasti „u Lípy“ (gr.př. obr. 4 vlevo dole) vidíme odklonem od městem prezentovaného zachování venkovského rázu Radčic vč. reálného fungování zde umístěného zemědělského statku, v oblasti „pod krámkem“ (rovněž obr. 4, vpravo dole) narážíme na evoluční výstavbu mimo regulativy ÚP, pro NÚP navrhujeme zachování celého extendu Radčic a omezení event. výstavby na plochy k tomu historicky využívané, jichž je na území města dostatek.

z důvodů, které bychom stručně popsali jako krajina - voda - život:

Krajina Radčic, zvláště pak oblast Radčic středních, si po léta zachovává i přes trochu té výstavby stále ráz venkova, spoustu romantiky a umožňuje kvalitní život občanům. Starousedlíkům i nově přistěhovavším se, jejich potomkům, i návštěvníkům oblasti.

Území, k nimž vznášíme připomínky, fungují v oblasti jako nezbytná přirozená izolační zeleň, která chrání naše vodní zdroje, zabezpečují přiměřený komfort bydlení a poskytují prostor pro vžití a zdravý růst dětí z širokého okolí, a nám je naprosto jasné, že prostor, který by otevřela překvalifikace statusu nezastavitelných ploch urbanizované zeleně na plochy určené pro výstavbu bydlení, by nebyl pouze hypotetický, jak ostatně okolo sebe vidíme, a nic by již nezabránilo stavebnímu boomu. Ale to už nejsme pouze u ztráty krajinného rázu a konceptu venkova.

Vyvstává tu totiž jeden mnohem významnější problém - voda. Budoucí trvalí obyvatelé jistě budou potřebovat další zdroje vody, budou rovněž potřebovat likvidovat množství vody odpadní, navíc právě v oblasti navrhované k zástavbě se nacházejí zdrojnice vody pro studny v širokém okolí - v lokalitě není vodovod ani kanalizace a ani ve střednědobém horizontu nebude. Všechny domy tak musí čerpat vodu z vlastních studní a musí mít vyřešené zpracování a likvidaci vod odpadních.

Vody je trvalý nedostatek a každá další povolená i nepovolená studna bezprostředně ohrožuje vydatnost těchto našich studní, nemluvě o nenapravitelném stržení pramenů, které nás v minulosti již postihlo. Většina studen v ulici U Hřbitova je navíc umístěna vůči vymezenému území po spádu, a tak i každá jímka vybudovaná na dotčených pozemcích (ještě hůře čistíčka, nepovolené vypouštění nebo případné termální vrty) představuje kritické riziko. Následky případné kontaminace nechceme snad ani domýšlet - v tomto případě by již nejšlo o to vodu mít či nemít, a i o variantu, kdy by došlo např. vypouštěním vod odpadních k její kontaminaci, vodu bychom tedy měli, ale ne pítou.

Ve věci nakládání s vodou jsme již dotázali hydrogeologa, jehož stanovisko k připomínce doplníme. Chceme vědět, jak nás ovlivní / jaká rizika pro náš budoucí život představují negativní změny v území nebo v užívání území, k nimž může dojít po uvolnění výstavby plánovaném na vymezeném území v novém územním plánu Liberce.

Naším záměrem je rovněž iniciovat realizaci celkovou studii o hydrogeologických poměrech a nezbytném zodpovědném chování / nakládání s vodou v oblasti, od zakládání studen k čerpání až po nakládání s vodami odpadními.

Považujeme za nezbytné, za základní lidskou zodpovědnost, a je to jistě i ve veřejném zájmu, zachovat nenahraditelné přírodní zdroje – jde o vodu, ale nejen, jde např. i o ráz krajiny, koncept jejího využití, to všechno jsou devizy, které lákají být rychle spotřebovány, a my si nemůžeme dovolit hrát ruletu, vždyť po nás přijdou další generace!

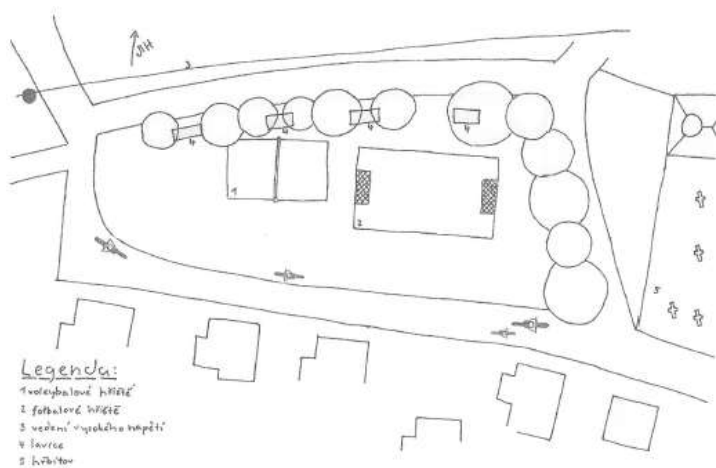
Statutární město i architekt ÚP prezentují názor "krajina pro lidi" a podporují koncept zachování extendu, původních vesnic v okolí Liberce jako venkova, deklarují i podporu rekreaci. Zachovejme tedy to dobré obsažené v platném ÚP, vezměme pozitivní návrhy územního plánu nového, ponechme zahrádky (dnes plochy určené k rekreaci) a louky, tam kde již jsou, včetně jejich zemědělského využití (v Radčicích máme např. dva funkční statky, které nejen že tam patří, ale mají nezastupitelnou úlohu při péči a údržbě krajiny) a přidejme zeleň další, hřiště a parky.

Podpořme mýtus stavební uzávěry na území Radčic a rozumně regulujme – výstavbu, ale i zásahy do krajiny a způsoby jejího užívání – územní plán je jedním z nástrojů, a vyžadujeme zodpovědnost a dodržování platných regulativů. Jedním z výsledkových záměrů návrhu nového ÚP je dovolit výstavbu tam, kdy doposud možná nebyla, ale kde již přes nesoulad s aktuálním ÚP realizována byla. Sociální smír, chápeme, ale jistě není důvod aktivně navrhnout pro výstavbu plochy další tam, kde to vhodné není. A trvalé obcházení nám jistě dlouho nevydrží.

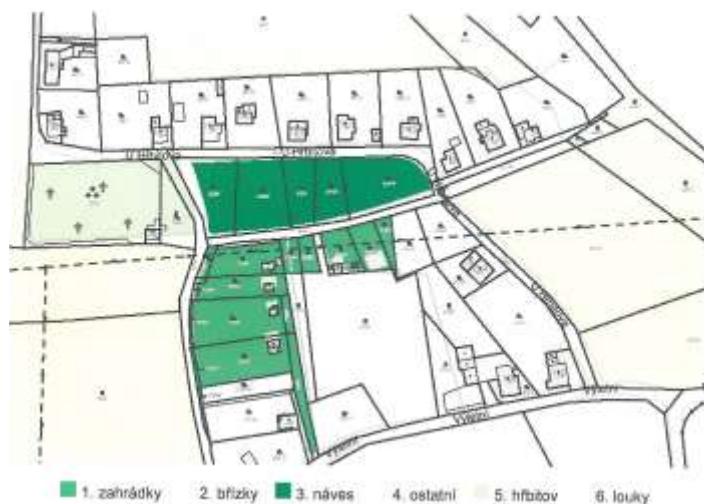
Vzhledem k tomu, jak výše vysvětlujeme, že vymezením uvedené oblasti, která má být podle NÚP zastavitelná, jsou dotčena naše vlastnická práva, jsme rozhodnutí, bude-li oblast i v dalších etapách přípravy NÚP nadále zařazena mezi zastavitelné plochy, uplatňovat proti tomuto námitku.

V Liberci dne 15.4.2016

Vlastníci a obyvatelé nemovitostí v Liberci – Radčicích, ulici U Hřbitova



(2) situační plán s navrhovanou parkovou úpravou



**Navrhované parkové úpravy**

na pozemcích 168/21, 168/20, 168/1, 168/18 a 168/17 v k.ú. Radčice u Krásné Studánky

„Náves“ v ulici U Hřbitova již přes padesát let slouží dětem, našim i z širokého okolí, jako bezpečný a přehledný parkový prostor pro vyžití ve volném čase. Děti si zde společně hrají na dohled rodičům, jezdí na kole, maminky s kočárky mají prostor na procházky. Potom, co město Liberec prodalo pozemek 212/8 s našim dětským a volejbalový hřištěm, který byl obratem oplocen a hřiště bylo i s vybavením bez náhrady bez zrušeno, jsou uvedené pozemky jediná nesvažitá plocha v dostupném okolí, kde lze např. hrát míčové hry.

Předpokládáme, že bezpečnost, přiměřený komfort bydlení a aby naše děti mohly zdravě vyrůstat je prioritou nejen naší, ale i města Liberce, a že tedy ke zřízení parku opravdu v brzkou dojde.



(1) výpis s katastrální mapy orientovaný na sever

**Vyhodnocení připomínky:**

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*“.

**Bod 1****Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 212/16, 212/21, 212/33, 212/32, 212/25, 212/24, 212/28, 212/39, 212/20, 212/40, 212/19, 212/38, 212/41, 212/18, 212/3, 212/42 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 212/16, 212/21, 212/33, 212/32, 212/25, 212/24, 212/28, 212/39, 212/20 - přestavbové plochy veřejné zeleně (VZ), pozemky parc. č. 212/40, 212/19, 212/38, 212/41, 212/18, 212/3, 212/42 – stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné opakované projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do ploch zahrádek a chatových osad – zahrádky a zahrádkové osady.

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemky parc. č. 212/16, 212/21, 212/33, 212/32, 212/25, 212/24, 212/28, 212/39, 212/20, 212/40, 212/19, 212/38, 212/41, 212/18, 212/3, 212/42, u kterých nesouhlasí s jejich vymezením v ploše bydlení a požaduje na pozemcích zachovat zahrádky a vymezit je v plochách rekreace (R).

Projektant na předmětných pozemcích navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) přestavbovou plochu veřejné zeleně (11.80.VZ) pro vznik parku u Radčického hřbitova a stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (BS). Plocha 11.80.VZ byla v Konceptu ÚP (2011) na předmětných pozemcích vymezena pro park v zástavbě rodinných domů. Tato plocha je ale dle stavu v území již nereálná, jedná se o souvislou zástavbu objektů pro bydlení nebo rekreaci na oplocených pozemcích, proto byla projektantem v další fázi (Návrh pro společné jednání (2012)) na základě námitek vypuštěna. Vznik parku by proto na těchto soukromých pozemcích byl bez vůle jejich vlastníků velmi složitý až nemožný.

Na základě podaných námitek ke Konceptu ÚP (2011) pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“ pokyn prověřit vymezení na pozemcích

v lokalitě plochu pro bydlení. Projektant dle Pokynů (2012) tuto plochu prověřil a v Návrhu pro společné jednání (2012) zařadil předmětné pozemky do ucelené stabilizované plochy bydlení.

Navržené řešení odsouhlasily v rámci společného jednání (2012) příslušné dotčené orgány. V Návrhu pro veřejné projednání (2013) a Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Proti tomuto využití byla podána v rámci společného jednání (2016) připomínka s požadavkem na vymezení předmětných pozemků do ploch rekreace a tím zachování zahrádek.

V územním plánu z roku 2002 byly předmětné pozemky zařazeny do funkčních ploch zahrádek a zahrádkových osad. Jednalo se o specificky zastavitelné pozemky, kde přípustné využití bylo podrobně definováno v podmínkách pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (zahradní kultury pro rekreaci nebo drobnou pěstitelskou činnost, samostatné skleníky, stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty, drobné zahradní stavby - přístřešky, aj.)

Po projednání Konceptu ÚP (2011) byla na základě dohody s ČZS ze zvláštního zasedání se zástupci zahrádkových osad dne 12. 5. 2011 definována nová kategorie ploch rekreace, do které byly na základě deklarovaného společného zájmu zařazeny ucelené zahrádkové osady. Ostatní osady, které tento zájem jednotně nedeklarovaly a zahrádky rozptýlené v převážně obytné zástavbě, u kterých byl proveden nebo deklarován zájem o převod do trvalého bydlení, byly ponechány v plochách bydlení v souladu tím, že denní rekreace je přirozenou součástí bydlení, a se snahou omezit potřebu rozvojových ploch pro bydlení na zelené louce.

Zařazením zahrádek do bydlení podle výše uvedené zásady Koncept ÚP (2011) nevytvořil předpoklady k jejich plošnému rušení s ohledem na to, že závisí především na vlastních nemovitostech – tedy samotných zahrádkářích, jakým způsobem naloží s možnostmi, které jim regulativy územního plánu dávají. V místech, kde byly zahrádky vybudovány na plochách znehodnocených limity (ochranná pásma, skládky, bažiny), které nebrání zahrádkaření, Koncept ÚP (2011) umožňoval v rámci regulativů ploch bydlení i nadále provozovat zahrádky.

Zahrádky jsou součástí systému zeleně města, které ovšem vytvářejí neprostupné ucelené enklávy. Zahrádkové osady jsou rekreačním zázemím značně omezené části obyvatel města na rozdíl od potenciálních ploch veřejné zeleně na stejné výměře. Ze sociálního hlediska územní plán respektuje, že zahrádkaření je historicky danou volnočasovou aktivitou, která však vyplývá z dosavadní nedostatečné kvality hromadného a dostupnosti individuálního bydlení, což se územní plán snaží napravit, aniž by bránil zahrádkářům v provozování této specifické činnosti, přitom však přihlédl i k projeveným opačným zájmům – tedy snaze o individuální převody zahradních domků na objekty pro trvalé bydlení.

Nový návrh pro společné jednání (2016) také nerozlišoval plochy pro bydlení a rodinnou rekreaci. V předchozích fázích zpracování ÚPL byly plochy rekreace součástí ploch bydlení, kde podstatná část zůstala zachována i po oddělení této specifické kategorie. Do samostatných ploch rekreace byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). V Radčicích byl deklarován společný zájem na ponechání plochy pro rekreaci pouze v osadě při komunikaci V Tůni. Jiné plochy rekreace se zde nevymezují a rekreace je součástí ploch bydlení.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Důvod zařazení předmětných pozemků do ploch rekreace k ochraně hladiny a kvality spodní vody je dosti zcestný. Plochy rekreace umožňují také umísťovat nadzemní (podsklepené) stavby a ve většině případů jsou tyto plochy zastavěny daleko větším počtem objektů na danou výměru než plochy bydlení, tzn. větší množství studen a zařízení pro likvidaci odpadních vod. Četnost užívání objektů pro rekreaci je často obdobná jako u rodinných domů, protože ve stavbách pro rodinnou rekreaci je umožněn trvalý pobyt. Ovšem kvalita likvidace odpadních vod je na rozdíl od rodinných domů velmi často hluboce pod legislativními požadavky. Předmětné pozemky jsou ve většině případů již rekreačními domy zastavěny, podle podatele nejspíše bez vlivu na spodní vody, proto jejich případná změna v užívání nebo přestavba na trvalé bydlení spodní vody neohrozí.

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude jí možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulčních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentaci. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se v bodě 1 připomínce nevyhovuje.**

**Bod 2****Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 212/8, 212/12, 212/11 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 212/12, 212/8 - přestavbové plochy rekreace a sportu (RS), pozemky parc. č. 212/11 – stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 212/12, 212/8 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 212/11 – stabilizované plochy sídelní zeleně,

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 212/12, 212/8 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 212/11 – stabilizované plochy sídelní zeleně,

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 212/12, 212/8 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 212/11 – stabilizované plochy sídelní zeleně,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 212/12, 212/8 - návrhové plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 212/11 – stabilizované plochy sídelní zeleně,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 212/12, 212/8 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 212/11 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 212/12, 212/8 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 212/11 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do ploch zahrádek a chatových osad – zahrádky a zahrádkové osady a plochy bydlení venkovského.

Podatel v připomínce označil pozemky parc. č. 212/8, 212/12, 212/11, u kterých nesouhlasí s jejich vymezením v ploše bydlení a požaduje na pozemcích zachovat zahrádky a vymežit je v plochách rekreace (R).

Projektant na předmětných pozemcích navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) přestavbovou plochu rekreace a sportu (RS) pro místní sportovně rekreační areál a stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (BS).

Na základě podaných námitek ke Konceptu ÚP (2011) pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci *Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012)* v kapitole G. *Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny* pokyn prověřit na některých pozemcích v lokalitě vymezení plochy pro bydlení. Projektant dle Pokynů (2012) tuto plochu prověřil a Návrhu pro společné jednání (2012) zařadil pozemky parc. č. 212/12, 212/8 do ucelené plochy bydlení vyjma pozemku parc. č. 212/11, který díky existenci vzrostlé zeleně zařadil do ploch sídelní zeleně pro zajištění její ochrany v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Navržené řešení odsouhlasily v rámci společného jednání (2012) všechny příslušné dotčené orgány. V návrhu pro veřejné projednání (2013) ani Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.



Proti tomuto využití byla podána v rámci společného jednání (2016) připomínka s požadavkem na vymezení předmětných pozemků do ploch rekreace a zachování zahrádek.

V územním plánu z roku 2002 byly předmětné pozemky zařazeny do funkčních ploch zahrádek a zahrádkových osad. Jednalo se o specificky zastavitelné pozemky, kde přípustné využití bylo podrobně definováno v podmínkách pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (zahradní kultury pro rekreaci nebo drobnou pěstitelskou činnost, samostatné skleníky, stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty, drobné zahradní stavby - přístřešky, aj.)

Po projednání Konceptu ÚP (2011) byla na základě dohody s ČZS ze zvláštního zasedání se zástupci zahrádkových osad dne 12. 5. 2011 definována nová kategorie ploch rekreace, do které byly na základě deklarovaného společného zájmu zařazeny ucelené zahrádkové osady. Ostatní osady, které tento zájem jednotně nedeklarovaly a zahrádky rozptýlené v převážně obytné zástavbě, u kterých byl proveden nebo deklarován zájem o převod do trvalého bydlení, byly ponechány v plochách bydlení v souladu tím, že denní rekreace je přirozenou součástí bydlení, a se snahou omezit potřebu rozvojových ploch pro bydlení na zelené louce.

Zařazením zahrádek do bydlení podle výše uvedené zásady Koncept ÚP (2011) nevytvořil předpoklady k jejich plošnému rušení s ohledem na to, že závisí především na vlastních nemovitostí – tedy samotných zahrádkářích, jakým způsobem naloží s možnostmi, které jim regulativy územního plánu dávají. V místech, kde byly zahrádky vybudovány na plochách znehodnocených limity (ochranná pásma, skládky, bažiny), které nebrání zahrádkaření, Koncept ÚP (2011) umožňoval v rámci regulativů ploch bydlení i nadále provozovat zahrádky.

Zahrádky jsou součástí systému zeleně města, které ovšem vytvářejí neprostupné ucelené enklávy. Zahrádkové osady jsou rekreačním zázemí značně omezené části obyvatel města na rozdíl od potenciálních ploch veřejné zeleně na stejné výměře. Ze sociálního hlediska územní plán respektuje, že zahrádkaření je historicky danou volnočasovou aktivitou, která však vyplývá z dosavadní nedostatečné kvality hromadného a dostupnosti individuálního bydlení, což se územní plán snaží napravit, aniž by bránil zahrádkářům v provozování této specifické činnosti, přitom však přihlédl i k projeveným opačným zájmům – tedy snaze o individuální převody zahradních domků na objekty pro trvalé bydlení.

Nový návrh pro společné jednání (2016) také nerozlišoval plochy pro bydlení a rodinnou rekreaci. V předchozích fázích zpracování ÚPL byly plochy rekreace součástí ploch bydlení, kde podstatná část zůstala zachována i po oddělení této specifické kategorie. Do samostatných ploch rekreace byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). V Radčicích byl deklarován společný zájem na ponechání plochy pro rekreaci pouze v osadě při komunikaci V Tůni. Jiné plochy rekreace se zde nevymezují a rekreace je součástí ploch bydlení.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Důvod zařazení předmětných pozemků do ploch rekreace k ochraně hladiny a kvality spodní vody je dosti zcestný. Plochy rekreace umožňují také umísťovat nadzemní (podsklepené) stavby a ve většině případů jsou tyto plochy zastavěny daleko větším počtem objektů na danou výměru než plochy bydlení, tzn. větší množství studen a zařízení pro likvidaci odpadních vod. Četnost užívání objektů pro rekreaci je často obdobná jako u rodinných domů, protože ve stavbách pro rodinnou rekreaci je umožněn trvalý pobyt. Ovšem kvalita likvidace odpadních vod je na rozdíl od rodinných domů velmi často hluboce pod legislativními požadavky. Předmětné pozemky jsou ve většině případů již rekreačními domy zastavěny, podle podatele nejspíše bez vlivu na spodní vody, proto jejich případná změna v užívání nebo přestavba na trvalé bydlení spodní vody neohrozí.

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude jí možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulčních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentaci. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímací dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se v bodě 2 připomínce nevyhovuje.**

### **Bod 3**

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 168/21, 168/20, 168/1, 168/18, 168/17 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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 urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy a plochy ostatní městské zeleně.

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemky parc. č. 168/21, 168/20, 168/1, 168/18, 168/17, u kterých souhlasí s jejich vymezením v ploše sídelní zeleně.

Jedná se o souhlasnou připomínku. Jedná se o plochu, která byla již v územním plánu z roku 2002 vymezena pro park v návaznosti na hřbitov. Plochy sídelní zeleně vymezené v Novém návrhu pro společné jednání (2016) připouštěly parky a lesoparky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí byly předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí. V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny v plochách sídelní zeleně (Z) a následně byly v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly podle vyhlášky č.501/2006 Sb. vyčleněny z ploch veřejných prostranství a zároveň z ploch sídelní zeleně definovaných územním plánem, u nichž je zájem na zachování nebo posílení veřejné přístupnosti zajištěné vlastnictvím SML. Podle „standardu vybraných částí územního plánu“ se jedná o plochy vybraných veřejných prostranství obvykle s prostorotvornou funkcí s převážně nezpevněnými plochami přírodní i cíleně založené zeleně včetně malých vodních ploch a toků, např. veřejně přístupné parky a zahrady v zastavěném území a v zastavitelných plochách doplněné zpravidla systémem cestní sítě s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim 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 v bodě 3 připomínce vyhovuje.**

#### **Bod 4**

##### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 212/22, 212/43, 212/14, 212/17 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 212/22, 212/43 - přestavbové plochy veřejné zeleně (VZ), pozemky parc. č. 212/14, 212/17 – stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch bydlení venkovského.

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemky parc. č. 212/22, 212/43, 212/14, 212/17, u kterých nesouhlasí s jejich vymezením v ploše bydlení a požaduje na pozemcích zachovat zahrádky a vymežit je v plochách rekreace (R).

Projektant na předmětných pozemcích navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) přestavbovou plochu rekreace a sportu (RS) pro místní sportovně rekreační areál a stabilizovanou plochu smíšenou obytnou (BS).

Na základě podaných námitek ke Konceptu ÚP (2011) pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci *Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012)* v kapitole G. *Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny* pokyn prověřit na některých pozemcích v lokalitě vymezení plochy pro bydlení. Projektant dle Pokynů (2012) tuto plochu prověřil a zařadil předmětné pozemky do ucelené stabilizované plochy bydlení.

Navržené řešení odsouhlasily v rámci společného jednání (2012) všechny příslušné dotčené orgány. V návrhu pro veřejné projednání (2013) ani Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Proti tomuto využití byla podána v rámci společného jednání (2016) připomínka s požadavkem na vymezení předmětných pozemků do ploch rekreace a zachování zahrádek.

V územním plánu z roku 2002 byly předmětné pozemky zařazeny do funkčních ploch zahrádek a zahrádkových osad. Jednalo se o specificky zastavitelné pozemky, kde přípustné využití bylo podrobně definováno v podmínkách pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (zahradní kultury pro rekreaci nebo drobnou pěstitelskou činnost, samostatné skleníky, stavby pro individuální rekreaci - zahrádkářské chaty, drobné zahradní stavby - přístřešky, aj.)

Po projednání Konceptu ÚP (2011) byla na základě dohody s ČZS ze zvláštního zasedání se zástupci zahrádkových osad dne 12. 5. 2011 definována nová kategorie ploch rekreace, do které byly na základě deklarovaného společného zájmu zařazeny ucelené zahrádkové osady. Ostatní osady, které tento zájem jednotně nedeklarovaly a zahrádky rozptýlené v převážně obytné zástavbě, u kterých byl proveden nebo deklarován zájem o převod do trvalého bydlení, byly ponechány v plochách bydlení v souladu tím, že denní rekreace je přirozenou součástí bydlení, a se snahou omezit potřebu rozvojových ploch pro bydlení na zelené louce.

Zařazením zahrádek do bydlení podle výše uvedené zásady Koncept ÚP (2011) nevytvořil předpoklady k jejich plošnému rušení s ohledem na to, že závisí především na vlastních nemovitostí – tedy samotných zahrádkářích, jakým způsobem naloží s možnostmi, které jim regulativy územního plánu dávají. V místech, kde byly zahrádky vybudovány na plochách znehodnocených limity (ochranná pásma, skládky, bažiny), které nebrání zahrádkaření, Koncept ÚP (2011) umožňoval v rámci regulativů ploch bydlení i nadále provozovat zahrádky.

Zahrádky jsou součástí systému zeleně města, které ovšem vytvářejí neprostupné ucelené enklávy. Zahrádkové osady jsou rekreačním zázemí značně omezené části obyvatel města na rozdíl od potenciálních ploch veřejné zeleně na stejné výměře. Ze sociálního hlediska územní plán respektuje, že zahrádkaření je historicky danou volnočasovou aktivitou, která však vyplývá z dosavadní nedostatečné kvality hromadného a dostupnosti individuálního bydlení, což se územní plán snaží napravit, aniž by bránil zahrádkářům v provozování této specifické činnosti, přitom však přihlédl i k projeveným opačným zájmům – tedy snaze o individuální převody zahradních domků na objekty pro trvalé bydlení.

Nový návrh pro společné jednání (2016) také nerozlišoval plochy pro bydlení a rodinnou rekreaci. V předchozích fázích zpracování ÚPL byly plochy rekreace součástí ploch bydlení, kde podstatná část zůstala zachována i po oddělení této specifické kategorie. Do samostatných ploch rekreace byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). V Radčicích byl deklarován společný zájem na ponechání plochy pro rekreaci pouze v osadě při komunikaci V Tůni. Jiné plochy rekreace se zde nevymezují a rekreace je součástí ploch bydlení.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Důvod zařazení předmětných pozemků do ploch rekreace k ochraně hladiny a kvality spodní vody je dosti zcestný. Plochy rekreace umožňují také umísťovat nadzemní (podsklepené) stavby a ve většině případů jsou tyto plochy zastavěny daleko větším počtem objektů na danou výměru než plochy bydlení, tzn. větší množství studen a zařízení pro likvidaci odpadních vod. Četnost užívání objektů pro rekreaci je často obdobná jako u rodinných domů, protože ve stavbách pro rodinnou rekreaci je umožněn trvalý pobyt. Ovšem kvalita likvidace odpadních vod je na rozdíl od rodinných domů velmi často hluboce pod legislativními požadavky. Předmětné pozemky jsou ve většině případů již rekreačními domy zastavěny, podle podatele nejspíše bez vlivu na spodní vody, proto jejich případná změna v užívání nebo přestavba na trvalé bydlení spodní vody neohroží.

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umísťování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u

stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulacních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentaci. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se v bodě 4 připomínce nevyhovuje.**

## **Bod 5**

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 169/3 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy občanského vybavení - hřbitovy (H),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy občanského vybavení - hřbitovy (H),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy občanského vybavení - hřbitovy (H),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy občanského vybavení - hřbitovy (H),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch urbanizované zeleně – hřbitovy.

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemek parc. č. 169/3, u kterého požaduje zajistit odpovídající ochranu hřbitova včetně ochranného pásma a zamezit novému pohřbívání „do země“.

Odpovídající ochrana hřbitova je zajištěna jeho vymezením v plochách občanského vybavení – hřbitovy, čímž ÚPL ve všech fázích projednání potvrdil existenci hřbitova na předmětném pozemku. Vymezení ochranného pásma hřbitova není úkolem územního plánu a dle současně platné legislativy se již ochranná pásma hřbitovů nevymezují. Stanovení způsobu a rozsah pohřbívání není úkolem územního plánování a je pod podrobnost ÚPL.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se v bodě 5 připomínce nevyhovuje.**

**Bod 6****Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25, 192/2, 192/11, 169/1 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): Pozemek parc. č. 212/4, 228/3 – severní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část návrhové plochy smíšené centrální (SC); pozemek parc. č. 212/27, 228/4 - návrhové plochy smíšené centrální (SC); pozemek parc. č. 228/1 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); pozemek parc. č. 168/2, 168/25, 192/2 – návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 192/11 – severní část stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), jižní část - návrhové plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 169/1 – jižní část stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), severní část - návrhové plochy smíšené obytné (BS);

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25, 169/1 - stabilizované plochy zemědělské (K); pozemek parc. č. 192/2 – severní část návrhové plochy občanského vybavení – sport (S), jižní část návrhové plochy smíšené centrální (C); pozemek parc. č. 192/11 – severní část stabilizované plochy zemědělské (K) a plochy sídelní zeleně (Z), jižní část návrhové plochy smíšené centrální (C), střední část – návrhové plochy bydlení (B), návrhové plochy občanského vybavení – sport (S);

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25, 169/1 - stabilizované plochy zemědělské (K); pozemek parc. č. 192/2 – návrhové plochy občanského vybavení – sport (S); pozemek parc. č. 192/11 – severní část stabilizované plochy zemědělské (K) a sídelní zeleně (Z), jižní část návrhové plochy občanského vybavení – sport (S), střední část – návrhové plochy bydlení (B);

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 169/1, 192/2, 192/11 - stabilizované plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 169/1, 192/2, 192/11 - stabilizované plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 169/1, 192/2, 192/11 - stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 169/1, 192/2, 192/11 - stabilizované plochy zemědělské (AZ).

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

Podatel v grafické příloze připomínky označil pozemky parc. č. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25, u kterých souhlasí s jejich vymezením v ploše sídelní zeleně a navrhuje do ploch sídelní zeleně zařadit také pozemky parc. č. 192/2, 192/11, 169/1.

Na pozemcích parc. č. 212/4, 228/3, 212/27, 228/1, 228/4, 168/2, 168/25 se jedná o souhlasnou připomínku. V Konceptu ÚP (2011) byla na těchto pozemcích vymezena návrhová plocha smíšená centrální 11.82.SC3 a smíšená obytná 11.77.BS1. Tyto plochy byly na základě negativních stanovisek dotčených orgánů při projednání Konceptu ÚP (2011) vypuštěny a v Návrhu pro společné jednání (2012) byly pozemky zahrnuty do stabilizovaných ploch zemědělských.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona projektant 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 využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL 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 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 estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětným plochám, a proto jsou vymezeny v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Pozemky parc. č. 192/2, 192/11, 169/1 byly v připomínce požadovány zařadit do ploch sídelní zeleně. V Konceptu ÚP (2011) byly na těchto pozemcích vymezeny návrhové plochy smíšené obytné 11.76.BS1 a 11.179.BS1 na základě obecných požadavků v Zadání ÚP a demografické studie. V Konceptu ÚP (2011) byly navrženy rozvojové plochy v oblasti Radčic především z důvodu značné poptávky po bydlení tzv. venkovského charakteru v rodinných domech. Rozvojové plochy pro bydlení byly navrženy v závislosti na mnoha aspektech (např. na přítomnosti technické a dopravní infrastruktury, zachování krajinného rázu, procentuální zastavitelnosti pozemků, a další). K této ploše obdržel pořizovatel negativní stanoviska dotčených orgánů (MŽP, MML – ŽP, KULK)

K těmto plochám byla při projednání Konceptu ÚP (2011) uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů. Na základě těchto stanovisek pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole „F. Pokyny vyplývající z námitek podaných zástupci veřejnosti“ pokyn přeřešit rozvojové plochy v Radčicích u hřbitova – v souladu se stanoviskem DO vypustit plochy pro rozvoj bydlení nad hřbitovem.

Z těchto důvodů projektant v rámci tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) přeřešil koncepci na předmětných pozemcích.

Plocha 11.76.BS1 byla na základě negativních stanovisek dotčených orgánů při projednání Konceptu ÚP (2011) vypuštěna a pozemek parc. č. 169/1 byl zahrnut v Návrhu pro společné jednání (2012) do stabilizovaných ploch zemědělských.

Na pozemcích parc. č. 192/2, 192/11 navrhnul projektant místo rozsáhlé plochy smíšené obytné plochu smíšenou centrální 11.165.C2.30.30 (lokální centrum v návaznosti na plochy bydlení Výletní), plochu občanského vybavení – sport 11.79.S1.10.20 (místní sportovně rekreační areál ve vazbě na lokální



centrum) a částečně plochu bydlení 11.76.B1.1080 a komunikaci Výletní - U Hřbitova pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch.

K ploše 11.165.C2.30.30 v rámci společného jednání (2012) uplatnilo stanovisko MML ŽP: *„OOP nesouhlasí. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu zachování charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní, s odkazem na ochranu krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme ponechat lokalitu ve funkční ploše B1, tak jak bylo dohodnuto v rámci dohodovacího řízení. OOP trvá na požadavku ponechat lokality jako B1. Jedná se o krajinářsky cenný pohledově exponovaný prostor a jeho navrhované využití (C) by představovalo nepřijatelný rušivý zásah ochranu krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme ponechat lokalitu ve funkční ploše B1, tak jak bylo dohodnuto v rámci dohodovacího řízení. (plochy C, v případě jejich potřeby, doporučujeme umístit mimo lokální horizont).“* Na základě výše citovaného stanoviska a dohodovacího řízení byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) místo plochy smíšené centrální rozšířena plocha 11.79.S1.15.30 pro občanské vybavení – sport. K vymezení ploch v Návrhu pro veřejné projednání (2013) pro veřejné projednání neměly již dotčené orgány připomínek.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci ÚPL změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení Nového návrhu pro společné jednání (2016). V rámci tvorby Nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u pozemků parc. č. 192/2, 192/11 došlo ke změně na plochy zemědělské. K této změně došlo s ohledem na Pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán v bodě 1 pokyn k přehodnocení plošného rozvoje města.

Na základě prověření byly rozvojové plochy na pozemcích parc. č. 192/2, 192/11 vypuštěny z důvodu rozšiřování zástavby do volné krajiny a vymezena stabilizovaná plocha zemědělská. K tomuto vymezení byla podána tato připomínka s požadavkem na zařazení pozemků do ploch sídelní zeleně.

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 estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis neodpovídá předmětným plochám, a proto jsou vymezeny v ÚPL do ploch zemědělských, které dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. vychází z ploch zemědělských jako ploch nezastavěných a nezastavitelných. Jedná se o plochy pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití zemědělské půdy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné. Umožňují stabilizaci a ochranu zemědělského půdního fondu, jeho transformaci podle pozemkových úprav i umístění součástí ploch zemědělských jsou i prvky krajinné zeleně včetně liniových prvků ÚSES (biokoridory). Plochy zemědělské jsou vymezeny po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Jelikož ale odůvodnění připomínky směřuje proti rozvoji bydlení v této lokalitě, lze dovodit, že v tomto bodě je připomínka vyhověna.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se v bodě 6 připomínka vyhovuje.**

## Bod 7

### Vyhodnocení připomínky:

Podatel v připomínce označil lokalitu Radčice „U Lípy“, kde nesouhlasí s vymezením rozvojových ploch bydlení a požaduje zachování výstavby v Radčicích pouze na k tomu historicky určených plochách.

V konceptu ÚP (2011) byly této lokalitě vymezeny zastavitelné návrhové plochy smíšené obytné 11.86.BS a 11.144.BS1, které projektant navrhl na základě obecných požadavků v Zadání ÚP a demografické studie především z důvodu značné poptávky po bydlení tzv. venkovského charakteru v rodinných domech. Rozvojové plochy pro bydlení byly navrženy v závislosti na mnoha aspektech (např. na přítomnosti technické a dopravní infrastruktury, zachování krajinného rázu, procentuální zastavitelnosti pozemků, a další).

Rozvoj bydlení v lokalitě Radčice U Lípy byl navržen již v územním plánu z roku 2002 a v ÚPL je vymezen pro rozvojové bydlení ve vazbě na okraj stabilizované obytné zástavby a připravenou infrastrukturu.

Při stanovení výsledného funkčního využití plochy bylo postupováno také s ohledem na náhrady za změny v území a na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování vnášena právní nejistota. Zároveň neexistoval dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chyběla ustálená praxe. Proto byly v rámci projednání ÚPL znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuty do rozvojových ploch (zejména pro bydlení) a v ÚPL byly zařazeny do ploch jiného funkčního využití s důrazem, aby takto byly vymezeny pouze plochy, u kterých je to nezbytně nutné. Rozvojové plochy v lokalitě Radčice U Lípy byly vyhodnoceny tak, že jejich vypuštění z plochy bydlení není nezbytně nutné i s ohledem na zpracovávané podrobnější dokumentace lokality (zastavovací studie, územní studie) a tím vzniklé náklady a proto byly i nadále vymezeny v rozvojových plochách pro bydlení.

Toto vymezení ploch v lokalitě U Lípy je v souladu s veřejnými zájmy, protože byla dotčenými orgány při projednávání ÚPL odsouhlasena.

Tato koncepce je v souladu s prioritou 14 PÚR ČR, protože podporuje polycentrickou strukturu osídlení vzniklou sloučením historických obcí, přiměřeně chrání a zároveň využívá pro rekreaci jedinečnou podhorskou kulturní krajinu - hodnoty, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Ochrana hodnot území je v ÚPL provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Návrhem přiměřeného rozsahu nových rozvojových ploch v symbióze s nezastavěným územím je zabráněno upadání okrajových venkovských částí pronikajících do příměstské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Také je v souladu s prioritou 18 PÚR ČR, kdy respektuje polycentrický rozvoj sídelní struktury, navazuje na historické utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Napojováním venkovských oblastí města včetně samostatných příměstských sídel na kapacitní linie individuální i veřejné dopravy vytváří předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi.

Také je v souladu s prioritou 19 PÚR ČR, kdy hospodárně využívá zastavěné území s přihlédnutím ke specificky vysokému zastoupení nezastavěných ploch. Uvážlivým návrhem zastavitelných ploch odpovídajícím střízlivým předpokladům demografického rozvoje města zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování sídelní zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Plné uspokojení demografických požadavků je v zájmu omezení negativních důsledků suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Tato oblast byla v hodnocení zahrnuta do území, kde je možné zástavbu doplnit při respektování charakteristické struktury. Na zajištění tohoto požadavku byla v ÚPL stanovena podmínka zpracování územní studie pro lokalitu Radčice „U Lípy“.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se v bodě 7 připomínce nevyhovuje.**

Při projednání ÚPL byly na základě výsledků projednání (stanovisek dotčených orgánů, námitek veřejnosti, požadavků určeného zastupitele) rozvojové plochy na území Radčic značně redukovány. V textové části ÚPL se v koncepci uspořádání jednotlivých částí města konkrétně pro sektor-11 sever (S) uvádí: *„V horních partiích Radčicích a Kateřinkách připouštět pouze rozptýlenou zástavbu při respektování přírodního rekreačního charakteru těchto území. Souvislou zástavbu rozvíjet na přechodu do Radčic v lokalitě u Lípy. Rozvíjet plochy nosných funkcí - obytné a obslužné zejména lokality Polní, Selská, Na Mlýnku, za plochodrážním stadionem, Krásná Studánka - Hejnická, Dětrichovská, Švestková, podél komunikace I/13, Radčice - Výletní, Raspenavská, Ke Sluji, Ke Koupališti, Ke Kapliče a další plochy rozptýlené v příměstské krajině. Respektovat prostorovou strukturu historických částí sektoru s rozvolněnou zástavbou bytových domů vilového charakteru přecházejících do podhorské zástavby s převážně rekreačním využitím na území Radčic a Krásné Studánky. Dodržovat princip postupného snižování hladiny zástavby od středu města k okrajům.“*

K úplnému vypuštění rozvojových ploch bydlení z důvodu vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro zajištění udržitelného rozvoje území nedošlo a některé plochy na území Radčic byly v souladu s výše popsanou koncepcí sektoru Sever ponechány. Jedná se o plochy, které v rámci projednání ÚPL odsouhlasily dotčené orgány a zastupitelstvo města.

Problematika zásobování vodou je v ÚPL komplexně řešena pro celé území Radčic návrhem přírodního řadu z vodojemu Ruprechtice přes navrženou ČS Radčice do navrženého vodojemu Radčice (100m<sup>3</sup>) a následné provedení rozváděcích vodovodních řadů v celém území Radčic. V ÚPL je v textové části řešeno napojení stabilizovaných i rozvojových ploch v Radčicích a Kateřinkách na splaškovou kanalizaci vybudováním gravitačních stok napojených na navrženou kmenovou stoku v údolí Černé Nisy. V grafické části jsou vyznačeny pouze hlavní směry odboček z kmenové stoky ulicemi Polední-Ke Sluji a Nad Pianovkou-Ladova a kanalizace pro soustředěnou zástavbu v lokalitě U Lípy, protože realizace splaškové kanalizace v celém území je vzhledem k utlumení rozvoje těchto částí, k řídké zástavbě a složitému terénu zatím málo pravděpodobná. Proto je kontraproduktivní do ÚPL vyznačit vedení některých odboček jako hlavních, protože by mohly být teoreticky v každé ulici. To nic nemění na faktu, že již dnes by měla být individuální likvidace odpadních vod řešena způsoby, které splňují platnou legislativu a pokud by toto bylo dodržováno, nemusel by být stav v území natolik tristní.

V rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy pro bydlení vyvolá snížení kvality stávajícího bydlení nebo jiné konkrétní problémy v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tedy tvrzení, že dojde k narušení pohody bydlení v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se připomínce vyhovuje částečně, protože bylo vyhověno v bodě 3 a 6 a v bodě 1, 2, 4, 5 a 7 vyhověno nebylo.**

## Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ\_0675 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079765/16

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 141/1 - část

Rozhodnutí: **K připomínce se nepřihlíží z důvodu uplatnění připomínky po termínu**

### Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

.....  
NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚP.  
.....  
POŽADUJI ZAHRABOUT DO PLOCH 2" - SÍDELNÍ ZALOŽ.

.....  
ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ: \_\_\_\_

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

.....  
POBLÍŽÍ JE GOLFOVÉ HRÁŠTĚ.

### Vyhodnocení připomínky:

Nový návrh územního plánu byl v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 stavebního zákona doručen veřejnosti k připomínkování veřejnou vyhláškou. V termínu od 1. 3. 2016 do 15. 4. 2016 mohl kdokoliv uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Po tomto termínu se k uplatněným připomínkám nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání připomínky bylo učiněno dne 16. 4. 2016, je zřejmé, že připomínka byla uplatněna po termínu stanoveným pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**