



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. 141

M.3.20 ROCHLICE U LIBERCE

M.3.20 ROCHLICE U LIBERCE

Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0311 – Eva Hávová	3
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0312 – Osadní výbor Rochlice	5
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0313 – Olga Tauchmanová.....	9
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0314 – Unipan a.s.....	13
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0315 – Mgr. Jana Kočí	15
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0316 – Zdeněk Pabiška.....	19
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0317 – C+C Cimbál s.r.o.	22
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0318 – Společenství vlastníků jednotek Horní Kopečná 664	25
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0319 – Zdeněk Nesvadba, Libuše Nesvadbová	28
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0320 – Lukáš Plechatý	32
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0321 – Renata Plechatá	35
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0322 – Lenka Tauchmanová	37
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0323 – Lukáš Plechatý.....	41
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0324 – Lukáš Plechatý.....	43
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0325 – Lukáš Plechatý	45
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0326 – Zdeněk Nesvadba	47
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0327 – Michal Nesvadba	52
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0328 – Jaroslav Svatoš	56
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0329 – Teplárna Liberec a.s.	58
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0330 – Miroslav Kulhavý	60
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0331 – Václav Molčan	63
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0332 – Michalis Dzikos	66
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0333 – Ladislava Molčanová	72
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0334 – Pavel Matějka.....	75
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0335 – Věra Vojtíšková	76
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0336 – Věra Vojtíšková	78
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0337 – Věra Vojtíšková	81
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0338 – Jaroslav Čermák	84
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0339 – Ing. arch. Petr Kincl	87

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0340 – Interma a.s.	89
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0341 – Pavel Gaubmann	96
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0682 – Lukáš Plechatý.....	98

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0311 – Eva Hávová

CJ MML 079188/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1271

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

Text připomínky:

Jelikož nesouhlasím s Vaším územním plánem a umi s odpovědí na můj dotaz. Proč je převeden pozemek v bytové části na zeleně.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

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

Tato zahrada mě baví, vždy jsem se o ní starala, aby byla malá bca problémy si postavit na pozemku baráček a zachovat u ního zeleně, aby nenarušoval vzhled této lokality. Při se zdotazují s převedením

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1271 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), část stabilizované plochy bydlení (BC),

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 sídelní zeleně (Z),

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 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje na uvedeném pozemku vymezit plochu bydlení, která umožní realizaci rodinného domu.

Plochy zeleně vymezené v ÚPML podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu územního plánu projektantem ÚPL doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1271.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemek nebyl pro výstavbu využit, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. Z výše uvedených důvodů byl pozemek v novém návrhu pro společné jednání zařazen do ploch sídelní zeleň (Z).

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné připomínky byla na pozemku podatele připomínky vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0312 – Osadní výbor Rochlice

CJ MML 078340/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 4.TT.1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

1) Zpracovatel v Odůvodnění na str. 112, článku 5.1.37, odseku 6 uvádí:

„- Rochlice včetně Broumovská, Kopečné a Zeleného údolí – dlouhodobě sledovaná a stavebně již zahájená odbočná větev k největšímu obytnému souboru napojená v křižovatce U Lomu na meziměstskou dráhu Liberec – Jablonec n/N vedená s využitím rozšíření stávajících ulic Broumovská a Krejčího po obvodu sídliště Broumovská a Horní Kopečná do prostoru sídliště Rochlice II, kde je zakončena smyčkou v ulici Dobiášova. Zde je možné propojení s tratí vedenou do Rochlic z Rybníčku, resp. od nádraží ČD (označení 4.TT.1), Vzhledem k předimenzovanému projekčnímu řešení a majetkoprávním problémům je nadále sledována nikoliv jako základní, ale doplňková trasa.“

Osadní výbor Rochlice zásadně nesouhlasí s výše uvedeným tvrzením. Z textu odůvodnění není jasné, čím zpracovatelský tým míní „předimenzovanost projekčního řešení“ a jaké jsou majetkoprávní problémy. Na základě vedení trasy uvedené v platném územním plánu města Liberec a katastrální mapy je zřejmé, že veškeré pozemky pod navrženou trasou a potřebné k této stavbě jsou ve vlastnictví Statutárního města Liberec. Trasa na sídliště Rochlice byla navržena koridorem podél ulice Jablonecká, Broumovská, Krejčího a Dobiášova, aby stáhla potencionální cestující ze sídliště Broumovská, sídliště Horní Kopečná, obytné zástavby nad ulicí Krejčího směrem k Nové Rudě, sídliště Rochlice a obytné zástavby nad ulicí Dobiášova směrem k Nové Rudě, tedy obytnou zástavbu v dostupnosti zastávek do 400 m. Jde odhadem o cca 13-14 tis. obyvatel. Celá tramvajová trať z centra města je skoro v celé délce segregovaná od ostatní silniční dopravy. Délka novostavby tramvajové tratě do Rochlice od zastávky U Lomu po koncovou smyčku u ZŠ Dobiášova je 1,8 km, v cestě této trasy nestojí žádné demolice a je připravena k přípravným projekčním pracím (DŮR, DSP). Úsek mezi terminálem Fügnerova a zastávkou U Lomu je dlouhý cca 1,5 km, celkem tedy měří celá trasa mezi sídlištěm Rochlice a terminálem Fügnerova cca 3,3 km.

Z hlediska obslužených obyvatel na 1 km novostavby (1,8 km) vychází 7.300 obyvatel na jeden km novostavby. Část v úseku Mlýnská – U Lomu není do počtu cestujících započtena, protože tuto část obslouží jiné linky MHD. Dle porovnání výše uvedených údajů s údaji uvedenými níže k trase vedené z křižovatky Rybníček na konečnou smyčku Zelené údolí na sídlišti Rochlice nemůže Osadní výbor Rochlice souhlasit s označením trasy jako „doplňkové“, protože trasa přes sídliště Broumovská pokrývá daleko větší plochu obytné zástavby, která generuje daleko větší poptávku po dopravní obslužnosti než trasa tramvajové trati z křižovatky Rybníček. Osadní výbor Rochlice považuje vedení trasy tramvajové trati ze zastávky U Lomu přes sídliště Broumovská jako trasu hlavní. Dále je nutno zdůraznit, že od roku 2002, kdy byl schválen poslední územní plán města Liberec, byly zastavěny obytné plochy podél celé ulice Krejčího směrem k Nové Rudě, které tato tramvajová trať obslouží. Dále pak byly zastavěny obytné plochy podél ulice Dobiášova směrem k Nové Rudě.

2) Zpracovatel v Odůvodnění na str. 112, článku 5.1.37, odseku 7 uvádí:

„- Rochlice (přímé napojení) včetně Kopečné – odbočná větev napojená v křižovatce na Rybníčku na městskou dráhu Lidové sady – Horní Hanychov vedená s využitím stávajících nebo navržených ulic U Nisy, Nitranská, „Nová Nitranská“ přes areály „Dolního nádraží“ a teplárny, M. Horákové, Melantrichova, U Mořádu, Na Žižkově, Dobiášova (zde je možné propojení s tratí vedenou do Rochlic přes Broumovskou) zakončená smyčkou v Zeleném údolí (označení 1.TT.2, 4.TT.2).“

Osadní výbor Rochlice k tomuto dodává, že tato trasa byla navržena pouze tak, aby stáhla potencionální cestující ze sídliště Horní Kopečná, část obytné zástavby nad ulicí Krejčího, celého sídliště Rochlice a z obytné zástavby nad ulicí Dobiášova směrem k Nové Rudě, tedy obytnou zástavbu v dostupnosti zastávek do 400 m. Jde odhadem o cca 11-12 tis. obyvatel. Délka nové trasy mezi Rybníčkem a zastávkou Krejčího je 2,3 km. Úsek mezi Rybníčkem a terminálem Fügnerova měří cca 600 m, celkem měří úsek terminálem Fügnerova a zastávkou Krejčího cca 2,9 km. Protože tramvajová trať bude ukončena až v Zeleném údolí a toto prodloužení ze zastávky Krejčího po koncovou smyčku v Zeleném údolí měří cca 500 m, bude celková délka trasy v novostavbě měřit 2,8 km a celková délka tramvajové tratě mezi terminálem Fügnerova a koncovou smyčkou v Zeleném údolí bude měřit cca 3,4 km. Tato trasa povede v uličním prostoru v ulici U Nisy a dále v ulici Na Žižkově, ve zbývajícím úseku je již segregovaná.

Z hlediska obslužených obyvatel na 1 km novostavby (2,8 km) vychází 4.250 obyvatel na jeden km novostavby. Část tramvajové trati mezi terminálem Fügnerova a ulicí Melantrichova není do počtu cestujících započtena, protože tuto část obsluží jiné linky MHD. Z výše uvedeného vyplývá, že Osadní výbor Rochlice bude považovat vedení trasy tramvajové trati na sídliště Rochlice ze zastávky Rybníček pouze jako trasu doplňkovou k trase přes sídliště Broumovská, čím dojde i k zaokruhování. Dále je nutno zdůraznit, že od roku 2002, kdy byl schválen poslední územní plán města Liberec, byly zastavěny obytné plochy pouze podél ulice Dobiášova směrem k Nové Rudě, které by byly obsluženy oběma trasami a pouze malá část obytných ploch v ulici Krejčího, které spádují do zastávky Krejčího.

3) Zpracovatel v Odůvodnění na str. 112, článku 5.1.37, odseku 8 uvádí:

„- V novém návrhu ÚP je tato trasa dle požadavku DPMLJ označena jako základní rychlý přístup do Rochlic i přes potenciální kolize vedení přes záplavové území Lužické Nisy v parku u KÚLK, v křižovatce Košická x M. Horákové nebo Košická x železniční trať u Babylonu, přes arcál Teplárny Liberec a park v Melantrichově ulici.“

Osadní výbor Rochlice zásadně nesouhlasí s výše uvedeným tvrzením a k tomuto dodává, že v textu uvedené problémy předcházející realizaci této trasy jsou velmi závažné a nelze je v každém případě podceňovat. Osadní výbor Rochlice vedení jakékoli této trasy mezi křižovatkou Rybníček a sídlištěm Rochlice nezpochybňuje, avšak ji nepovažuje za hlavní trasu, ale za trasu doplňkovou. Varianta vedení tramvajové tratě přes sídliště Broumovská tyto nebo podobné problémy nemá a nehrozí zde kolize se silniční dopravou díky segregovanosti této trasy od silničního provozu.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí s tramvajovou tratí 4.TT.1.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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“.

Již v ÚPML je tato tramvajová trať navrhována.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro další možný rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je uvažována jako páteřní prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti a spolehlivosti.

Tramvajová trať (TT) do Rochlic byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada v této trase vedených autobusových linek. Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury, která zajistí kvalitní dopravní obsluhu největšího libereckého sídliště.

Umístění trasy tramvajové trati bylo po prověření vymezeno v souladu s dlouhodobě připravovaným projektem dopravního podniku, na který existuje podrobnější dokumentace. Pro tramvajovou trať je vymezen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS), v rámci kterého bude upřesněno vedení TT.

Projektant ÚPL v návrhu územního plánu zachoval obě dosud uvažované trasy napojující sídliště Dobiášova / Rochlice tak, aby po případném dobudování kostry tramvajových tratí bylo zajištěno provozně výhodné „zokruhování“. Jedna trasa je vedena z terminálu Fügnerova ulicí Na Bídě – Jablonecká – U lomu – Broumovská – Krejčího a druhá trasa pak z ul. Na Rybníčku – U Nisy – M.Horákové – Melantrichova – Dobiášova. Obě trasy mají své nesporné výhody, ale také nevýhody. Ať již se jedná o terénní konfiguraci, zásahy do soukromého vlastnictví, problematiku ochrany obyvatelstva před nadměrným hlukem atd. Cílem návrhu územního plánu však je ochránit oba koridory, aby v budoucnu bylo možné zhodnotit všechna pozitiva a negativa a kapacitní tramvajovou trať do Rochlic (a následně do Vesce a Doubí) dovést. Z provozního hlediska se v současné době jeví jako výhodnější trasa z ul. Na Rybníčku – U Nisy – Dr. M. Horákové – Melantrichova – Dobiášova, ale optimální stav nastane teprve zokruhováním obou větví.

Stavba tramvajové trati do Rochlic, Vesce a Doubí je připravována po etapách. První etapa počítá s odpojením trasy ze stávajícího dopravního uzlu Na Rybníčku, vedení ulicí U Nisy, M. Horákové a podél ulice Melantrichova, U Močálu, Na Žižkově přes sídliště Dobiášova a Rochlice. Z hlediska provozu na tramvajové trati je nutností vytvořit prostor pro ukončení části dopravní obsluhy tramvajů sídliště Rochlice. V místě tohoto sídliště je pak nutné navrhnout точку tramvaje. V další etapě by byla nová tramvajová trať prodloužena za silnici I/14 a dále ul. Česká a Mařanova až k točce u Makra, kde by byla ukončena.

Na základě pokynů k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018) bude prověřena koncepce dopravy na základě aktualizovaného dopravního modelu s ohledem na minimalizaci negativních dopadů na obyvatele jednotlivých čtvrtí. Nový návrh také prověří navržené tramvajové trasy z hlediska efektivnosti jejich provozu.

Jedním z hlavních úkolů města je zajištění kapacitní městské ekologické hromadné dopravy a to především do částí města, které je nutné vyřešit vzhledem k jejich velikosti a dopravním potřebám. Z tohoto důvodu pro sídliště Rochlice, které je největším libereckým sídlištěm s cca 10 000 obyvateli, byl navržen koridor HHD. Je ve veřejném zájmu, především z důvodu zajištění komfortní, ekologické a plynulé dopravní obslužnosti sídliště Rochlice, umístění této dopravní stavby. Koridor MHD je navržen, tak aby dopravně obsloužil co nejširší území a největší počet obyvatel co nejefektivněji. Koridor MHD co nejvíce respektuje stávající zástavbu a urbanistické řešení území. Umístění koridoru bylo prověřeno

v rámci přípravných prací na realizaci projektu, byla zahájena příprava realizací dokumentace pro umístění stavby tramvajové tratě.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je tramvajová trať s označením CNU.4.TT.1. stále navrhována a je vymezena jako veřejně prospěšná dopravní stavba s označením VD-4.TT.1.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0313 – Olga Tauchmanová

CJ MML 079194/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1271

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

Text připomínky:

Jelikož nesouhlasím s Vaším návrhem plánem a tím s odstavci
ne můj obsah, přeč je předem poslat z bytových částí
na řešení.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ___

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

Celý svůj 2) Hl jsem samozřejmě ochotná a zvláště pokud se o ordinaci
můj děk a rozvíjet. Dnes je mi 45 letů z nezdravím a nevíme
nemáme problém. Po konzultaci se svým právníkem je vhodné zřídit
se třeba se nepodaří a plně z toho je.

Vážená paní,

Navazuji na naši poradu, která se uskutečnila za účasti dalších spoluvlastníků (Evvy Hávové, a Lenky Tauchmanové) parcely pč. 1271, v **katastrálním území** - Rochlice u Liberce a týkala se navrhované změny územního plánu města Liberce a změny určení Vašeho pozemku.

Z Vámi dodaných dokladů a Vašeho vyjádření vyplývá, že parcela pč. 1271 je v současné době vedena, jako stavební pozemek, tj. je možné na ni postavit po splnění zákonných podmínek stavbu, která bude v souladu s platným územním plánem. Dle nově připravovaného územního plánu by mělo dojít ke změně a pozemek by měl být zahrnut jako zeleň.

V této souvislosti odkazuji na ust. § 102 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. „Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku, ...“.

K této problematice se také vyslovil rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, které uvádí „...je zjevné - z čl. 11 Listiny, zejména z jeho odstavce 4 vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva ... musí být kompenzován. Pojem „nucený zásah do vlastnického práva“ je autonomním pojmem Listiny základních práv a svobod a je neodmyslitelně spojen s vlastnickým právem jako s jedním ze základních ústavně zaručených práv ... Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než ... dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně ...“

Již vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že tuto změnu nemůže město Liberec provést bez toho, aniž by změnu určení Vašeho pozemku kompenzovalo a uhradilo další škodu, která Vám tímto vznikne. K úhradě by tak jednak rozdíl cen mezi hodnotou pozemku stavebního a pozemku „nestavebního“ – zeleň. Vzhledem k výši cen stavebních pozemků, zvláště

v místech, kde se již nachází téměř úplná zástavba, jsou velmi vysoké a naopak cena pozemků, které nejsou určeny k zastavění v takové zástavbě velmi nízká. Náhrada by tak byla v podstatě ceny stavebního pozemku v dané lokalitě a v daném čase.

Dále by Vám musela být uhrazena náhrada nákladů, které jste dosud vynaložili na přípravné práce k plánované výstavbě rodinného domu, včetně nákladů za vypracované studie, apod. Tyto náklady je pak nutné doložit.

Dle mého názoru po zhlédnutí plánovaných změn, však mám za to, že pro tuto změnu nejsou ani žádné důvody.

Nově navrhovaná zeleň není přímo spojena se zahrádkářskou kolonií, která je o několik desítek metrů vedle a je oddělena několika násobným pásem postavených rodinných domů. Vzhledem k tomu, že v blízkosti již jedna zeleň existuje, nevidím důvod, proč by musela vzniknout zeleň nová, navíc v místech, které jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, a které jsou k tomuto již připraveny.

Za důvod proti změně pozemku bych považoval také následující skutečnosti:

- to, že Váš pozemek je oplocen. I nadále zůstane ve Vašem vlastnictví a vzhledem k oplocení není možné, aby do něj vstupoval kdokoli další. Veřejnosti tak toto sloužit nebude moci.
- na pozemku již máte vybudovány inženýrské sítě (voda, elektřina a proud 380 V). Je tak zcela zřejmé, že pozemek je určen a plánován k výstavbě rodinného domu. Veškeré tyto investice by tak tímto byly nepoužitelné a musely by být uhrazeny.
- na pozemku jsou již objekty s pevným základem (dům, skleník). I z tohoto je zřejmé, že pozemek je určen a má být i nadále určen, jako pozemek pro výstavbu.
- pozemek je veden podle územního plánu jako bytová část
- nemalým vodítkem je také skutečnost, že daň z nemovitosti je placena z pozemku, domu a skleníku.
- pozemek je historicky veden jako stavební parcela. Tomu také odpovídá okolní výstavba, kdy tvoří pouze malou proluku mezi vystavenými rodinnými domy v okolí. Z funkčního hlediska, z hlediska přípravy by tak měl také jako stavební zůstat. Nejde o nikterak velkou plochu a plocha 2081 m² by mohla sloužit na výstavbu jednoho či dvou rodinných domů. Nedojde tak nadměrnému zastavění dané lokality, neboť pozemek k plánovaným domům převyšuje obvyklou rozlohu okolních rodinných domů. Okolní zeleň tak z větší míry zůstane zachována.

Dle mého názoru, tak neexistuje žádný rozumný důvod, aby došlo ke změně určení Vaší parcely. Doporučuji Vám vyjádřit námítky v příslušném řízení. Kdyby Vašim námítkám nebylo vyhověno, můžete se proti nim bránit. V případě, že by Vaše obrana nebyla úspěšná, máte nárok na náhradu za změnu určení pozemku, tj. v podstatě za cenu stavebního pozemku, a další náklady spojené s dosavadní činností směřující k výstavbě domu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1271 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), část stabilizované plochy bydlení (BC),

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 sídelní zeleně (Z),

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 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje na uvedeném pozemku vymezit plochu bydlení, která umožní realizaci rodinného domu.

Plochy zeleně vymezené v ÚPML podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu územního plánu projektantem ÚPL doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1271.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemek nebyl pro výstavbu využit, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. Z výše uvedených důvodů byl pozemek v novém návrhu pro společné jednání zařazen do ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné připomínky byla na pozemku podatele připomínky vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0314 – Unipan a.s.

CJ MML 079359/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 940, 955/3

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

Nesouhlasíme s využitím výše uvedených pozemků jako zeleň z těchto důvodů : pozemek je veden v KN jako zahrada a jako takový jej chceme využívat ,dále je nutné z hlediska bezpečnosti jej oplotit . Žádáme o jeho zařazení do ploch „B“

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 940, 955/3 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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 stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

Podatel připomínky nesouhlasí s vymezením plochy zeleně a požaduje vymezení plochy pro bydlení.

Jedná se o pozemky se vzrostlou zelení tvořící součást souvislého pásu zeleně nad zástavbou v ulici Dr. Milady Horákové a pod bytovou zástavbou v ulici Žitná. Pozemky navazují na zástavbu řadových garáží. Uvedené pozemky netvoří proluku ve stávající zástavbě. Již dle ÚPML jsou předmětné pozemky v plochách přírody a krajiny – krajinná zeleň, tedy nezastavitelné.

Na pozemcích se nachází vzrostlá mimolesní zeleň. V souladu s § 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny jsou chráněny také dřeviny rostoucí mimo les. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

Pozemky se nacházejí převážně na strmém svahu, což fakticky neumožňuje jejich zastavění. Zeleň na těchto pozemcích snižuje erozi půdy.

Pozemky jsou součástí ploch sídelní zeleně, které procházejí od sídliště Rochlice nad ulicí Dr. Milady Horákové směrem ke kostelu v Rochlici. Územní plán chrání a rozšiřuje plochy veřejné zeleně, které prostupují do zastavěného území podél svahů, komunikací a vodních toků.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch zeleně sídelní.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0315 – Mgr. Jana Kočí

CJ MML 079361/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1235/2, 1235/90, 1235/91, 1235/86, 1235/87

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

Podávám odůvodněný nesouhlas k vymezení plochy přestavby pod označením 4.34.C.3.40.30.m na pozemcích p. č. 1235/2, 1235/90, 1235/91, 1235/86, 1235/87 v k.ú. Rochlice u Liberce. Plocha je navrhována v ulici u Močálu s účelem soustředěného bydlení vč. vybavení nového lokálního centra. Požadavkem je ponechat uvedenou plochu v nezastavitelných plochách Z (plochy sídelní zeleně) nebo nově stanovit podmínky pro využití a uspořádání této plochy jako plochy R (plochy rekreace) pro umístění přírodního hřiště s možnými vodními prvky.

Odůvodnění:

Požadavek na vymezení plochy přestavby č. 4.34.C.3.40.30.z jako plochy nezastavitelné Z, (popř. plochy rekreace – lokálního centra pro umístění přírodního hřiště s využitím pro širokou veřejnost) vychází ze znalosti místních poměrů. Pod navrhovanou plochou vede zatrubněná bezejmenná vodoteč, která před výstavbou sídliště Rochlice napájela koupaliště (nyní přestavěno na tenisové kurty). Vydutnost pramenů výstavbou panelového sídliště a ZŠ Dobiášova utrpěla, ale stále tato vodoteč existuje, i když je skrytá pod povrchem. Pozemek je rovinatý, zatímco okolní plochy zařazené do stavových ploch zeleně jsou svažitého a často nepřístupného charakteru. Žádaná lokalita se nabízí k vytvoření a propojení uceleného systému sídelní zeleně s možností jejího využití jako místa pro oddech obyvatel v rámci města a v přímé vazbě na nejlidnatější část Rochlic (s nejhustším počtem obyvatel na jednotku plochy). Odkrytí strouhy a vybudování vodních prvků by pak podpořilo všechny idey zastávané koncepcí Návrhu ÚP Liberec tak, jak jsou popsány v dokumentaci, tj. plnilo by kromě univerzálních funkcí biologických, mikroklimatických, prostorotvorných i speciální funkce: společenskou, rekreační, pohybovou a estetickou. Svah nad zmíněnou plochou slouží v zimních měsících k sáňkování a dojezdem je právě tato rovina (nyní z části zastavěna dočasnou stavbou samoobslužné myčky, jejíž výstavba byla povolena (a je předmětem odvolání) v rozporu s platným územním plánem a právními předpisy). Je to jedna z mála zbylých ploch v širokém okolí s možností tohoto využití. Mírná úprava terénu pro podporu dětské záliby by pro město neznamenal velkou investici. Na úpatí svahu by pak mohlo vyrůst přírodní hřiště s bezpečnou dojezdovou plochou. Pro ponechání dotčené plochy pro zeleň k vytvoření zázemí pro rekreační, oddechové a sportovní potřeby občanů Liberce, nahrává i fakt, že jde kompletně o pozemky ve vlastnictví Statutárního města Liberce. Odpadá tedy problematičnost z hlediska majetkoprávních vztahů. V místě navržený systém sídelní zeleně by vypuštěním plochy přestavby s označením 4.34.C.3.40.30.z a sousední stavové plochy získal kompaktní a ucelený charakter, a to i s přihlédnutím k navrhované změně podmínek pro využití návrhové plochy 4.62.Z na plochu zeleně. V tomto případě se také jedná o navrhovanou změnu nyní zastavěné plochy v ulici U Močálu, která je definována na pozemku p. č. 1171/4 (jehož součástí je stavba s č. p. 605 a stavba garáže) na plochu nezastavitelnou. Parkový pás zeleně by pak bez přerušení pokračoval podél trasy navrhované tramvajové trati (nyní koridoru 4TT2) a mohl zajistit průchodnost pro pěší a cyklisty. Navíc zohledněním hydrogeologických podmínek s využitím lokální vodoteče v ulici U Močálu (už název ulice historicky dokládá zamokření) a vydatnější vodoteče přítékající ze směru ulice Pod Sadem míru, popř. navržením víceúčelových nádrží, budou splněny podmínky adaptačních strategií pro přizpůsobení se změně klimatu a zvýšena ekologická stabilita území. Bude navýšena stabilizační funkční struktura území směrem do centra, která umožní realizovat opatření vedoucí k rozumnému využití okolí více jak deseti tisícového sídliště, revitalizaci prostředí vč. posílení jejích retenčních schopností a snížení environmentálních rizik způsobovaných lidskou činností. Zakomponováním a posléze realizací uvedených návrhů bude zajištěna tvorba vhodného biotopu a podpořena populace chráněného čolka horského, který se vyskytuje v blízkém okolí a je zaznamenán v náleзовých databázích.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1235/2, 1235/90, 1235/91, 1235/86, 1235/87 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené centrální (SC), plochy dopravní infrastruktury (DS),

Návrh pro společné jednání (2012): přestavbové plochy smíšené centrální (C), plochy dopravní infrastruktury (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): přestavbové plochy smíšené centrální (C), plochy dopravní infrastruktury (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): přestavbové plochy smíšené centrální (C), plochy dopravní infrastruktury (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): přestavbové plochy smíšené centrální (C), plochy dopravní infrastruktury (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 1235/2 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemek parc. č. 1235/86 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemek aprc. Č. 1235/87 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemky parc. č. 1235/90, 1235/91 plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 1235/2 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemek parc. č. 1235/86 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemek aprc. Č. 1235/87 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemky parc. č. 1235/90, 1235/91 plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch smíšených ostatních (služby, obchod a drobná výroba – SS) a částečně do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje ponechat uvedenou plochu 4.34.C.3.40.30 v nezastavitelných plochách Z (plochy sídelní zeleně) nebo nově stanovit podmínky pro využití a uspořádání této plochy jako plochy R (plochy rekreace) pro umístění přírodního hřiště s možnými vodními prvky.

ÚPML stanovil pozemkům parc. č. 1235/2, 1235/90, 1235/91, 1235/86, 1235/87 funkční využití plochy smíšené ostatní (služby, obchod a drobná výroby) a částečně plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Jedná se o plochu v zastavěném území města. V současné době jsou částečně zpevněny a zastavěny, na pozemku parc. č. 1235/2 a 1235/91 byla již realizována stavba myčky aut jako stavba dočasná.

Pozemek parc. č. 1235/86 slouží jako místní komunikace (spojení ulice U Močálu a Na Jezírku). Intenzifikace využití zastavěného území je přitom pro město nezbytná s ohledem na výrazné ohraničení zastavitelného prostoru města komplexem ekologicky stabilních ploch, tvořících přírodní hodnoty a zároveň limity využití řešeného území.

Plochy smíšené centrální umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a vyššího občanského vybavení a ekonomické aktivity, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jsou umísťované v atraktivním prostředí centra města a uzlových prostorech lokálních center, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích. V tomto případě se jedná o rozvoj místní části ve vazbě na obytnou zástavbu a připravenou infrastrukturu.

Navrhovaná komunikace 4.47.M. je hlavní rozvojovou potřebou i pro samotné těleso tramvajové trati do Rochlic. Dotčenými pozemky prochází návrh tramvajové trati z dolního centra města k sídlišti Dobiášova (Rochlice) a dále do Vesce a Doubí. Stavba je připravována minimálně ve dvou etapách. První etapa počítá s odpojením trasy ze stávajícího dopravního uzlu Na Rybníčku, dále je vedena ulicí U Nisy, M. Horákové a podél ulice Melantrichova, U Močálu a Na Žižkově přes sídliště Dobiášova a Rochlice až k nově navržené tramvajové točce u ulic Dobiášova a Vratislavická. V další etapě by byla nová tramvajová trať protažena za silnici I/14 a dále ul. Česká a Mařanova až k točce u Makra.

Při návrhu tramvajové trati projektant ÚPL prověřoval více variant jejího vedení. Ve výsledné variantě zasahuje trať svým tělesem do dotčených pozemků, neboť směrový oblouk potřebný k provedení tramvaje je po přímém úseku ulice Melantrichova (ve směru od ulice Dr. M. Horákové) takový, že zasahuje i do dotčených pozemků.

Výše popsané vedení tramvajové trati do Vesce a Doubí (přes sídliště Dobiášova) je vhodné jak z hlediska technického provedení, tak z hlediska zajištění dostatečného počtu cestujících v návaznosti na velké obytné soubory. Tramvajová trať (TT) byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada autobusových linek.

Plocha sídelní zeleně je navržena jako propojení pásu sídelní zeleně mezi sídlištěm Rochlice a Horní Kopečná, v ulici U Močálu má tato zeleň především ochrannou a doprovodnou funkci.

V územně analytických podkladech nejsou v uvedené lokalitě problémy s vodotečí evidovány. Funkci veřejné zeleně v lokalitě plní několik okolních ploch veřejných prostranství s převahou zeleně např. plocha P1.52.PZ, a nebo stabilizované plochy sídelní zeleně pod sídlištěm Na Žižkově (u ulic Pod Sadem Míru a U Domoviny).

Otázka konkrétního řešení vedení vodoteče a tramvajové trati bude součástí dalších stupňů projektové dokumentace. Nicméně projektant ÚPL při návrhu TT s touto problematikou počítal.

Problematika hluku, prašnosti, vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází to z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky. Na základě předložené podrobné prověřovací studie (projektování dokumentace pro územní rozhodnutí) došlo k upravení vymezení tramvajové tratě a s tím došlo též k úpravě funkčního využití plochy, na kterou veřejně prospěšná dopravní stavba CNU.4.47.DS - vedení tramvajové tratě zasahuje.

Z výše uvedených důvodů jsou pozemky zařazeny do: pozemek parc. č. 1235/2 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemek parc. č. 1235/86 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy stabilizované veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných

prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemek aprc. Č. 1235/87 - plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ); pozemky parc. č. 1235/90, 1235/91 plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0316 – Zdeněk Pabiška

CJ MML 076686/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1546

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

Vlastním pozemek p.p.č.1546-louka o výměře 10.502 m² v katastrálním území Rochlice u Liberce a podávám znovu již mnohokrát od roku 2000 opakovanou námitku k zařazení mého pozemku do plochy urbanizované zeleně s funkcí rekreačního parku. Nesouhlasím s odmítnutím mé námitky z 29.dubna 2011 k projednávanému návrhu nového územního plánu města Liberce.

Žádost o změnu na bydlení nebyla vyslyšena, žádám o zařazení mého pozemku do ploch pro výstavbu rodinných domů.

Podání ke změně územního plánu jsem podal v roce 2001,2002,2003,2005,2007,2011,20012, a 2013. Výpis z katastru nemovitostí a mapové podklady už nepřikládám, protože jsem je zasílal již mnohokrát.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1546 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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 pozemek do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí s plochou veřejné zeleně a požaduje vymezit na uvedeném pozemku plochy pro bydlení, umožňující realizaci rodinných domů, jako důvod uvádí potřebu stavby RD pro své děti a výstavbu na sousedních pozemcích.

V ÚPML byl uvedený pozemek součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně. V době platnosti tohoto územního plánu byly přijaty dva podněty na změnu územního plánu označené jako 7/25 a 18/23. Ani jeden z těchto podnětů nebyl kladně projednán a nebyl vydán. Dle § 46 stavebního zákona lze dovodit, že na pořízení územního plánu nebo jeho změny není právní nárok. Do procesu pořízení změny vstupuje celá řada subjektů, přičemž je třeba dosáhnout rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území.

Územní plán v souladu s § 18 stavebního zákona vytváří 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. 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. Zastavitelné plochy jsou v dostatečném rozsahu odpovídající rozvojovým nárokům města vymezeny v jiných vhodnějších plochách. Územní plán neřeší majetkové poměry v území ani směny pozemků.

Ve všech fázích pořizování ÚPL byl pozemek zařazen do ploch sídelní zeleně, ploch nezastavitelných.

Jedná se o pozemek mezi funkčním biocentrem označeným 1488 a domy s pečovatelskou službou. Tato bytová výstavba vznikla na pozemcích bydlení čistého a bydlení městského, které byly již dlouhodobě určeny pro bydlení.

V Zadání územního plánu Liberec bylo jako jeden z požadavků na plošné a prostorové uspořádání území stanoveno „posoudit možnosti a podmínky rozšíření rekreačně sportovních ploch v sektorech s jejich podprůměrnou nabídkou. Jedním z těchto sektorů je i sektor 04 - Rochlice – Nová Ruda. Pozemek tvoří hlavní rekreační zeleň v těžišti obytných souborů Rochlice, Broumovská a Nová Ruda. Předmětný pozemek je součástí rekreační oblasti, kde je vymezen také místní i čtvrtkový park.

V ÚPL byly plochy zeleně sídelní vymezeny pro rozčlenění zastavěného území na menší enklávy, zachování rekreačního potenciálu zastavěného území, zajištění vazby zastavěných ploch na přírodní zázemí města a intenzivní rekreační využití krajiny. Do těchto ploch byly zařazeny pozemky se vzrostlou zelení dřevin a keřů, pozemky travních porostů i zahrady s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytují se v zastavěném i zastavitelném území města a jsou vymezeny bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnují 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 pásech 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 apod. Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města.

V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích – znění dle 263/2019 Sb. je veřejná zeleň součástí veřejného prostranství, která je přístupná každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

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

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

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0317 – C+C Cimbál s.r.o.

CJ MML 077508/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 35, 36/1, 38/3

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

Nesouhlasíme s tím, aby všechny uvedené pozemky v celé jejich výměře byly zařazeny jako plochy sídelní zeleně. Parcela p.č. 35 byla vždy v minulosti vedena jako stavební parcela (toto bylo ověřeno i na starých císařských mapách), jednalo se zde o jedinou stavební parcelu v celém území, které je dnes plošně zastavěno, a kde dříve byly zemědělské pozemky, tedy je zcela nelogické, aby historicky jediná stavební parcela byla dnes nově měněna na pozemek plocha sídelní zeleně. Ostatně i v dnešní době je parcela vedena v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, jiná plocha.

Parcely p.č. 36/1 a p.č. 38/3 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost.

Všechny uvedené pozemky byly naší společností zakoupeny s přihlédnutím k charakteru pozemků s podnikatelským záměrem výstavby obytného domu, který by kopíroval okolní zástavbu, nebo vybudování stavby občanské vybavenosti, např. školka, objekt pečovatelské služby, popř. vícepodlažní objekt pro garážování s bydlením, apod.

Uvažovaná změna je znázorněna v příloze zákresem do katastrální mapy. Podle uvažovaného využití požadujeme změnit v ÚP takto :

1. plocha bydlení (k výstavbě obytného domu s krytým parkováním),
nebo
2. plocha smíšených aktivit popř. plochy smíšené centrální, k výstavbě mateřské školy, domu pečovatelských služeb, či patrových garáží s bytovou stavbou.

U dotčených pozemků p.č. 35, p.č. 36/1 a p.č. 38/3 v k.ú. Rochlice u Liberce jde o návrhy změny týkající se horní části pozemků, kde by byla realizována dále popsaná stavba objektu krytého parkování s obytným domem - viz následující stručný popis..

Horní část (při ulici Nádvorní a Buriánova) :

Zde uvažovaná stavba by zasáhla z části i do pozemků p.č. 35, p.č. 36/1, a p.č. 38/3, a to v jejich horní části, vše na straně přiléhající k ulici Nádvorní a Buriánova. Dodáváme, že všechny tyto pozemky jsou v našem vlastnictví.

Po posouzení území v označené části jsme předběžně dospěli k názoru, že by se zde dal postavit **sružený objekt, kde by byl objekt krytého parkování o jednom až dvou podlažích**, na kterém by (z části půdorysu) byla zbudována **obytná část respektující okolní zástavbu** (úvaha 4 - 5 podlaží), zbylá část půdorysu přiléhající ke komunikaci Nádvorní by byla pojezdovou střechou **s parkováním nad objektem krytého parkování**.

Touto zástavbou by bylo zřízeno cca 60 parkovacích míst (u dvoupodlažního parkování) resp. 40 parkovacích míst (u jednopodlažního parkování), a zbudováno 16 až 20 bytových jednotek.

Alternativou je zbudování objektu občanské vybavenosti (např. mateřská školka), s možností využití okolní zeleně jako zahrady k tomuto objektu.

Dolní část pozemku p.č. 38/3 (při ulici Vratislavická) :

Zde by bylo možno zbudovat jeden obytný dům o 16 až 20 bytových jednotkách, s parkováním obyvatel domu v prvním nadzemním podlaží. Dům by byl vhodně zasazen do místní zeleně.

Alternativně by zde bylo možno zbudovat objekt občanské vybavenosti, např. mateřskou školku, též s možností využití přilehlé zeleně.

Zbylá část pozemku p.č. 38/3 :

Zde souhlasíme se zařazením do plocha sídelní nebo veřejné zeleně.

Doplňujeme, že uvažovanou zástavbou by došlo ke značnému zkulturnění daného území, kdy dotčené pozemky jsou dnes zneužívány pochybnými osobami (drogy, bezdomovci, apod.), jsou značně znečištěné a zanedbané. Zástavbou a úpravou okolí uvažovaných staveb by došlo k vylepšení daného stavu a možnosti udržovat pozemky v náležitém stavu. Současně by bylo možno zprůchodnit cestu (pozemek p.č. 37/1) k řádnému veřejnému využití, charakteru značené (pojmenované) ulice či cesty.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 35, 36/1, 38/3 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část 38/3 stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část 38/3 stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část 38/3 stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část 38/3 stabilizované plochy bydlení (B), část návrhová plocha občanského vybavení (O),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část 38/3 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část 38/3 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP), část 38/3 do návrhových ploch bydlení městského.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí se zařazením pozemků do ploch sídelní zeleně. Požaduje změnit ÚP na plochu bydlení nebo na plochu smíšených aktivit popřípadě plochy smíšené centrální.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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*“.

Již v ÚPML byly pozemky vymezeny v plochách nezastavitelných, plochách urbanizované zeleně – parkově upravené plochy a část pozemku parc. č. 38/3 v plochách bydlení městského.

Na předmětné pozemky v novém návrhu pro veřejné projednání zasahuje plocha 4.76.O.3.40.30.o tedy návrhová plocha občanského vybavení. Po veřejném projednání uplatnilo MML ŽP stanovisko k této lokalitě.

K ploše 4.76.O.3.40.30.o: nesouhlasíme. Lokalita je porostlá vzrostlou vysoce ekologickou hodnotnou zelení rostoucí mimo les, která je dle ust. § 7 zákona chráněná před poškozováním a ničením. Zástavbou by se narušila volná průchodnost cestní sítě, která je obyvateli sídliště Rochlice využívána jako spojnice ulic Burianova a Vratislavická.

Vzhledem k existenci vysoce hodnotné zeleně není vypuštění plochy v rozporu s celkovou koncepcí uspořádání území. ÚPL tedy víceméně kopíruje stávající stav (tedy ÚPML), a pozemky jsou zahrnuty do ploch sídelní zeleně a část pozemku parc. č. 38/3 do ploch bydlení. Ta část pozemku, která je vymezena do ploch pro bydlení však není ani velikostně, ani tvarově vhodná pro výstavbu obytného domu s krytým stáním, jak požaduje podatel.

Na základě uplatněného stanoviska MML ŽP po veřejném projednání (2018) došlo projektantem ÚPL k úpravě a v novém návrhu pro opakované a veřejné projednání (2021) i v dokumentaci pro vydání (2022) jsou pozemky zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS) a část pozemku 38/3 do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného (BO).

V dokumentaci pro vydání ÚPL došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky. Pozemky jsou vymezeny ve stabilizovaných plochách zeleně sídelní (ZS), část 38/3 stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ _0318 – Společenství vlastníků jednotek Horní Kopečná 664

CJ MML 078208/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1579/95

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

Jakožto zástupci vlastníků pozemku p. č. 1579/95 v k. ú. Rochlice u Liberce, který přiléhá k domu č. p. 644 v ulici Horní Kopečná, Liberec VI - Rochlice *,

zásadně nesouhlasíme s návrhem veřejné komunikace 4.50 P,

kteřá je dle Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (G.0.0.3 VPS Dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích, Sektor Rochlice - NR) návrhu územního plánu Statutárního města Liberec, vedena přes tento pozemek a požadujeme její zrušení.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek p.č. 1579/95 v k.ú. Rochlice u Liberce je v našem soukromém vlastnictví a využíváme ho plně s našimi právy jako zázemí pro dům č. p. 644 v ulici Horní Kopečná, ve kterém žijeme. Zároveň je využíván i ostatními obyvateli jako veřejně přístupná zeleň a nachází se na něm řada hodnotných vzrostlých dřevin a také pěší komunikace pro pohodlný a bezpečný přístup k nedalekým garážím, které patří lidem z celého sídliště.

Uvedený návrh komunikace 4.50 P považujeme za nezákonný zásah do vlastnických práv. V odůvodnění návrhu je jako důvod pro umístění této komunikace na náš pozemek uvedena páteční obsluha stávajících ploch. Považujeme tento důvod za zcela irelevantní, neboť obslužnost lokality je plně funkčně zajištěna stávajícími komunikacemi, tj. ulice Na Žižkově, Horní Kopečná, resp. Na Jezírku a je plně dostačující. V lokalitě nevznikla žádná nová výstavba a tedy není naprosto potřeba měnit stávající obslužnost. Obslužnost stávajících ploch v našem sousedství (výstavba podél ulice Krejčího) je dle našeho názoru plně zajištěna ulicemi Krejčího a Broumovská, které jsou dostatečně kapacitní a umožňují obslužnost jak ve směru na centrum města, tak ve směru na tranzitní komunikace směr Jablonec, Prahu a Děčín.

Umístění komunikace 4.50 P na náš pozemek by velmi výrazně omezilo využívání našeho pozemku, znamenalo by výrazné snížení bezpečnosti především pro pohyb chodců v daném místě, došlo by k podstatnému snížení pohody bydlení a k výraznému snížení hodnoty našich nemovitostí (bytů v domě č. p. 644).

Důrazně upozorňujeme, že celé sídliště Horní Kopečná a navazující obytná čtvrť je stabilizovanou zónou bydlení a realizace nové komunikace by tuto zónu výrazně narušila. Doprava v lokalitě je řešena často jednosměrným provozem (Na Jezírku, Horní Kopečná) z důvodu místních poměrů, které neumožňují obousměrný provoz. Ulice Na Žižkově je na hraně kapacity pro obousměrný provoz. V lokalitě je nedostatek parkovacích míst, kdy auta často parkují podél komunikací a tak částečně omezují provoz. Realizace komunikace 4.50 P (ať už jednosměrné či obousměrné) by neúměrně zvýšila provoz v lokalitě, snížila by jeho bezpečnost a pohodu bydlení v celé lokalitě.

V žádném případě by totiž nesloužila k obsluze stávajících ploch, ale pouze jako tranzitní komunikace pro obyvatele nově vzniklé a vznikající zástavby podél ulice Krejčího, kteří však takovouto „zkratku“ nepotřebují, zvláště pak ne na náš úkor a na úkor ostatních obyvatel sídliště Horní Kopečná a přiléhající obytné čtvrti.

Z uvedeného jasně vyplývá, že se nejedná o veřejně prospěšné opatření, neboť by bylo využíváno pouze omezeným okruhem obyvatel. Považujeme vzhledem k výše uvedenému potřebnost této komunikace a tedy její veřejnou prospěšnost za naprosto neprůkaznou.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1579/95 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část stabilizované plochy bydlení (BC), část přestavbové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): část stabilizované plochy bydlení (B), část přestavbové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): část stabilizované plochy bydlení (B), část přestavbové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): část stabilizované plochy bydlení (B), část přestavbové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část stabilizované plochy bydlení (B), část přestavbové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), část plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), část plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch bydlení městského (BM).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí s návrhem veřejné komunikace 4.50.P přes pozemek parc. č. 1579/95 v katastrálním území Rochlice u Liberce.

Vymezená plocha veřejných prostranství, jejíž součástí bude místní komunikace napojující obytný soubor Horní Kopečná, bude vedle motorové dopravy sloužit zejména chodcům a cyklistům. Vzhledem k významu komunikace v dopravní kostře města a nízké intenzitě dopravy by měla být komunikace dostatečně bezpečná i pro bezmotorovou dopravu. Fungující pěší propojení potvrzuje potřebu průchodu směrem k ulici Krejčího. Vytvořením tohoto propojení dojde k napojení obytného souboru na nově vymezené lokální centrum a bude zajištěn bezproblémový přístup obyvatel sídliště Horní Kopečná k nově vymezené tramvajové trati a též na plochy sídelní zeleně v prostoru „U rušičky“ (plochy využitelné pro krátkodobou rekreaci).

Celý obytný soubor navazující na ulici Horní Kopečná je dopravně napojen pouze přes ulici Na Žižkově, vytvoření druhého přístupu do lokality vedle zkvalitnění dopravní obsluhy zejména zvýší bezpečnost vytvořením alternativního přístupu pro složky integrovaného záchranného systému.

Zpracovaný dopravní model ukazuje, že toto propojení bude sloužit obyvatelům dané lokality. Základní dopravní kostra propojující ulice Krejčího a Horákové je v této části města tvořena ulicemi Dobiášova, Na Žižkově, U Močálu a Melantrichova. Tato plocha bude páteří obsluha stávajících ploch obytného souboru, dojde k zajištění prostupnosti území a spojitosti struktury veřejných prostranství města s využitím připravené dopravní spojky.

Dle § 3 odst. 5) vyhlášky č. 501/2006 Sb., je požadováno v zastavěném území chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen částečně do ploch bydlení všeobecného (BO) a částečně do ploch veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Přes pozemek prochází veřejně prospěšná dopravní stavba VD-4.50.PP – Krejčího - Na Žižkově místní komunikace.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0319 – Zdeněk Nesvadba, Libuše Nesvadbová

CJ MML 078182/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1302/5

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

Text připomínky:

Nesouhlasím se zařazením předmětného pozemku do ploch veřejné zeleně a žádám, aby zůstal zařazen v plochách pro bydlení. Pro pás veřejné zeleně navrhuji, aby město využilo své pozemky a nedalekou oblast pod vedením VVN, kterou nelze kvůli ochrannému pásu zastavět zástavbou městského typu viz příloha Návrh alternativního řešení zeleného pásu.

1. Pan Zdeněk Nesvadba nesouhlasí, aby pozemek parc. č. 1302/3 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen v rámci nového územního plánu pod regulací Z (plochy sídelní zeleně). Pan Zdeněk Nesvadba požaduje, aby pozemek parc. č. 1302/3 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen pod regulací B (plochy bydlení), jak je i zařazen dle současného platného územního plánu (kategorie BČ).
2. Manželé Zdeněk a Libuše Nesvadbovi nesouhlasí, aby pozemek parc. č. 1302/5 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen v rámci nového územního plánu pod regulací Z (plochy sídelní zeleně). Manželé Zdeněk a Libuše Nesvadbovi požadují, aby pozemek parc. č. 1302/5 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen pod regulací B (plochy bydlení), jak je i zařazen dle současného platného územního plánu (kategorie BČ).

Vlastníci k tomu uvádějí, že pozemek 2 kupovali za účelem jeho funkčního spojení s pozemkem parc. č. 1294 a rodinného domu č. p. 427.

Z tohoto hlediska tak navrhovaný územní plán k pozemku 2 představuje nepřiměřený zásah do možnosti stavebního využití pozemku 2, který byl zaručován při koupi pozemku 2 od Statutárního města Liberec.

Návrh územního plánu tak představuje libovůli ze strany Statutárního města Liberec, který prodal pozemek 2 jako zastavitelný, čímž i dosáhl vyšší kupní ceny. Změnou územního plánu tak dojde k znehodnocení pozemku 2 včetně veškerých nákladů, které vlastníci do pozemku 2 již investovali. Zároveň tato změna způsobu využití pozemku představuje jednání v rozporu s dobrými mravy (vztaženo na úmysl prodat hodnotnější pozemek a následně ho novým územním plánem zařadit do kategorie pozemků s nižší hodnotou).

Vlastníci tak dále konstatují, že dle návrhu územního plánu nemohou pozemky užívat společně s rodinným domem č. p. 427, nemohou zde zahradničit, stavět skleníky apod.

Vlastníci dále konstatují, že sousední pozemek parc. č. 1302/6 koupil jejich syn Michal Nesvadba, dat. nar. 19. 02. 1982, bytem Jeřmanická 497/20, Liberec XXV-Vesec, 46312 Liberec, který má v úmyslu na pozemku parc. č. 1302/6 si postavit rodinný dům. Za tímto účelem se vlastníci dohodli se svým synem Michalem Nesvadbou, že mu za účelem stavby rodinného domu a jeho využití darují pozemky. Není vyloučeno, že stavba rodinného domu bude uskutečněna na hranicích pozemku a na pozemku parc. č. 1302/6.

Vlastníci tak konstatují, že dle návrhu územního plánu nemohou být pozemky v budoucnu zastavěny rodinným domem ve smyslu výše uvedeného (úmysl darovat pozemky synovi).

i. Rozpor se zatížením pozemku 1

Vlastník 1 dále uvádí, že pozemek 1 je zatížen zástavním právem zřízeným ve prospěch banky Česká spořitelna, a.s. Toto zástavní právo zajišťuje pohledávku banky, která poskytla vlastníkovvi 1 úvěr k rekonstrukci rodinného domu č. p. 427 postaveného na pozemku parc. č. 1294, který funkčně souvisí s pozemky (jedná se o sousední pozemky).

Výše poskytnutého úvěru byla vázaná i na zjištění hodnoty pozemku 1 dle stávajícího územního plánu, tedy že se jedná o zastavitelný pozemek.

Dle příslušné smlouvy o úvěru je banka oprávněna požadovat další zajištění nebo i zesplatnit celý úvěr v případě, že dojde ke snížení hodnoty zajištění, tj. mimo jiné i snížení hodnoty pozemku 1.

Vlastník 1 tak konstatuje, že dle návrhu územního plánu dojde ke snížení hodnoty pozemku 1, na základě čehož je banka oprávněna požadovat doplnění zajištění či úvěr zesplatnit. Vlastníkovi 1 tak vzniknou ekonomické problémy, kdy si bude muset ihned zajistit peněžní prostředky na splacení úvěru nebo zajistit jinou zástavou, ačkoliv snížení hodnoty pozemku 1 nezpůsobil.

4. Rozpor s cíli a úkoly územního plánování uvedených v ust. § 18 a § 19 stavebního zákona

Vlastníci uvádějí, že vymezená lokalita 4.70.Z. a její změna z kategorie BČ na kategorii Z nemá oporu v zákonem stanovených cílech a úkolech územního plánování uvedených v ust. § 18 a § 19 stavebního zákona, neboť tato plocha nebere ohled na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území v daných lokalitách.

Návrh alternativního řešení zeleného pásu

Tmavě zelenou barvou je znázorněno alternativní řešení zeleného pásu, které přirozeně využívá plochy zeleně pod vedením VVN, které díky ochrannému pásu VVN je nezastavitelné stavbami rodinných domů. Proto by tento pás měl přirozeně zůstat pásem zeleně a bylo by možné jej využít k řešení požadovaného zeleného pásu.

V návrhu nového územního plánu jsou pozemky pod vedením VVN navrhovány jako pozemky k bydlení, což dle mého názoru nedává smysl. Jediné odůvodnění předmětné části návrhu nového územního plánu, proto spatřuji v tom, že SML by mohlo chtít své pozemky p.č. 1283/1, 1282/1, 1281 a další, které jsou vedeny nyní jako zeleň, a které by se daly využít k požadovanému zelenému pásu, převést na pozemky k bydlení a získat tak z nich větší prospěch na úkor majitelů pozemků v ulici Pod Sadem míru, kde je v návrhu nového územního plánu navrhován zelený pás.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1302/5 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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): návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

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 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatelé připomínky požadují na uvedeném pozemku vymezit plochu bydlení, která umožní realizaci rodinného domu.

Plochy zeleně vymezené v ÚPML podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu ÚP (2011) projektantem ÚPL doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1302/5.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemek nebyl pro výstavbu využit, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. V době pořizování územního plánu – tvorby návrhu ÚP nebyla na pozemku provedena změna týkající se umístění stavby. Z výše uvedených důvodů byl pozemek zařazen do ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné připomínky byla na pozemku podatele vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ _0320 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079176/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1456

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

NE SOUHLASÍM S
ZARÁŽENÍM DO PLOCH (N) - NEZASTAVITELNÉ, POŽADUJI
ZARÁDIT DO PLOCHY BYDLENÍ - (B) ALESPON
NA ČÁSTI POZEMKU

ČÁST PARCELY JE PŘIROZENÝM TOKRÁČOVÁNÍM
JIŽ EXISTUJÍCÍ ZÁSTAVBY, MÁVÍ PŘÍSTUP, ZOHLEDNĚ
MENARUŠUJI VOLNOU KRAJINU.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1456 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy přírodní – nelesní (PN),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N), severní cíp pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N), severní cíp pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N), severní cíp pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy přírodní – nelesní (N), severní cíp pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní cíp pozemku plochy změn (rozvojové) přestavby dopravy silniční (DS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní cíp pozemku plochy změn (rozvojové) přestavby dopravy silniční (DS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje zařadit předmětný pozemek nebo alespoň jeho část do ploch bydlení.

Předmětný pozemek byl již v územním plánu města Liberce z roku 2002 zařazen do ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. V dalších fázích pořizování ÚP byl pozemek zařazen do ploch přírodních - nelesních.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy přírodní - nelesní (N) a na severní cíp pozemku minimálně zasahuje návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) – 4.33.M a také tramvajová trať – 4.TT.1. Ul. Broumovská – zlepšení technických parametrů silnice pro tramvajovou trať Krejčího x Jablonecká.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro další možný rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je uvažována jako páteřní prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti a spolehlivosti.

Tramvajová trať (TT) do Rochlic byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada v této trase vedených autobusových linek. Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury, která zajistí kvalitní dopravní obsluhu největšího libereckého sídliště.

Umístění trasy tramvajové trati bylo po prověření vymezeno v souladu s dlouhodobě připravovaným projektem dopravního podniku, na který existuje podrobnější dokumentace. Pro tramvajovou trať je vymezen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS), v rámci kterého bude upřesněno vedení TT.

Stavba tramvajové trati do Rochlic, Vesce a Doubí je připravována po etapách. První etapa počítá s odpojením trasy ze stávajícího dopravního uzlu Na Rybníčku, vedení ulic U Nisy, M. Horákové a podél ulice Melantrichova, U Močálu, Na Žižkově přes sídliště Dobiášova a Rochlice. Z hlediska provozu na tramvajové trati je nutností vytvořit prostor pro ukončení části dopravní obsluhy tramvajové sídliště Rochlice. V místě tohoto sídliště je pak nutné navrhnout точку tramvaje. V další etapě by byla nová tramvajová trať prodloužena za silnici I/14 a dále ul. Česká a Mařanova až k točce u Makra, kde by byla ukončena.

Na základě pokynů k úpravě dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018) bude prověřena koncepce dopravy na základě aktualizovaného dopravního modelu s ohledem na minimalizaci negativních dopadů na obyvatele jednotlivých čtvrtí. Nový návrh také prověří navržené tramvajové trasy z hlediska efektivnosti jejich provozu.

Jedním z hlavních úkolů města je zajištění kapacitní městské ekologické hromadné dopravy a to především do částí města, které je nutné vyřešit vzhledem k jejich velikosti a dopravním potřebám. Z tohoto důvodu pro sídliště Rochlice, které je největším libereckým sídlištěm s cca 10 000 obyvateli, byl navržen koridor HDD. Je ve veřejném zájmu, především z důvodu zajištění komfortní, ekologické a plynulé dopravní obslužnosti sídliště Rochlice, umístění této dopravní stavby. Koridor MHD je navržen, tak aby dopravně obsloužil co nejširší území a největší počet obyvatel co nejefektivněji. Koridor MHD co nejvíce respektuje stávající zástavbu a urbanistické řešení území. Umístění koridoru bylo prověřeno v rámci přípravných prací na realizaci projektu, byla zahájena příprava realizací dokumentace pro umístění stavby tramvajové tratě.

Podle zásady Z37 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je vytvářet územní předpoklady pro funkčnost systému v prostorech opatření pro ochranu území před povodněmi, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES.

Uvedený pozemek leží v lokálním biocentru „Nad Lomem“ č. 1488, které tvoří součást územního systému ekologické stability. Ten je respektován, chráněn a rozvíjen jako jedna z vymezených hodnot území v souladu s § 19 odst. 1 stavebního zákona a zároveň je naplněno ustanovení § 4 zákona č. 114/1992, kde je jako jedna ze základních povinností při ochraně přírody definována ochrana systému ekologické stability jako povinnost všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Vytváření územního systému ekologické stability je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné je zachovat.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy přírodní - nelesní (N) a severní cíp pozemku jako návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS) a severní cíp pozemku do ploch změn (rozvojových) přestavby dopravy silniční (DS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS) a severní cíp pozemku do ploch změn (rozvojových) přestavby dopravy silniční (DS). Tramvajová trať s označením CNU.4.TT.1. je stále navrhována a je vymezena jako veřejně prospěšná dopravní stavba.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0321 – Renata Plechatá

CJ MML 079190/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 13

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

Text připomínky:

NEsouhlasím se zařazením pozemku do plochy (Z), požádám rozšířit na plochy (C). Dle platného ÚP, je parcela vedena jako plocha smíšená (SM)

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

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

Zařazením pozemku do plochy (Z), by došlo k znehodnocení celého pozemku. Pozemek je součástí domu A v územním plánu označen (SM)

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 13 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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 smíšené centrální (C),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch smíšených městských (SM).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí se zařazením do plochy sídelní zeleně a požaduje pozemek rozšířit na plochy smíšené centrální.

V konceptu ÚP, v návrhu ÚP i v novém návrhu pro společné jednání byl pozemek zařazen do ploch nezastavitelných, do ploch sídelní zeleně.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch smíšených městských. Pozemek, jak uvádí podatel připomínky, slouží jako příslušející zahrada ke stávajícímu domu.

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území, dále také na základě prověření náhrad a na základě uplatněné připomínky byla na pozemku podatele připomínky vymezena plocha smíšená centrální. Plocha smíšená centrální na předmětném pozemku tedy navazuje na stávající stavbu domu, který je rovněž zařazen do ploch smíšených centrálních.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch smíšených obytných centrálních (SC).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0322 – Lenka Tauchmanová

CJ MML 079196/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1271

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

Text připomínky:

Jelikož nesouhlasím s Vaším územním plánem
a ani s odpovědí na můj dotaz, proč je určen pozemek
2 křovičím na zeleni.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

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

Již od dětství jsem myslala o pozemku na tomto pozemku.
A dnes ve svých 53 letech vyjadřuji nesouhlas s Vaším územním rozhodnutím.
Po konzultaci se svým právníkem předložím zde rozhodnutí, a který
se na pozemku zřizují.

Vážená paní,

Navazuji na naši poradou, která se uskutečnila za účasti dalších spoluvlastníků (Evvy Hávové, a Lenky Tauchmanové) parcely pč. 1271, v **katastrálním území** - Rochlice u Liberce a týkala se navrhované změny územního plánu města Liberce a změny určení Vašeho pozemku.

Z Vámi dodaných dokladů a Vašeho vyjádření vyplývá, že parcela pč. 1271 je v současné době vedena, jako stavební pozemek, tj. je možné na ni postavit po splnění zákonných podmínek stavbu, která bude v souladu s platným územním plánem. Dle nově připravovaného územního plánu by mělo dojít ke změně a pozemek by měl být zahrnut jako zeleň.

V této souvislosti odkazuji na ust. § 102 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. „Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku, ...“.

K této problematice se také vyslovil rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, které uvádí „...je zjevné - z čl. 11 Listiny, zejména z jeho odstavce 4 vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva ... musí být kompenzován. Pojem „nucený zásah do vlastnického práva“ je autonomním pojmem Listiny základních práv a svobod a je neodmyslitelně spojen s vlastnickým právem jako s jedním ze základních ústavně zaručených práv ... Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než ... dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně ...“

Již vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že tuto změnu nemůže město Liberec provést bez toho, aniž by změnu určení Vašeho pozemku kompenzovalo a uhradilo další škodu, která Vám tímto vznikne. K úhradě by tak jednak rozdíl cen mezi hodnotou pozemku stavebního a pozemku „nestavebního“ – zeleň. Vzhledem k výši cen stavebních pozemků, zvláště

v místech, kde se již nachází téměř úplná zástavba, jsou velmi vysoké a naopak cena pozemků, které nejsou určeny k zastavění v takové zástavbě velmi nízká. Náhrada by tak byla v podstatě ceny stavebního pozemku v dané lokalitě a v daném čase.

Dále by Vám musela být uhrazena náhrada nákladů, které jste dosud vynaložili na přípravné práce k plánované výstavbě rodinného domu, včetně nákladů za vypracované studie, apod. Tyto náklady je pak nutné doložit.

Dle mého názoru po zhlédnutí plánovaných změn, však mám za to, že pro tuto změnu nejsou ani žádné důvody.

Nově navrhovaná zeleň není přímo spojena se zahrádkářskou kolonií, která je o několik desítek metrů vedle a je oddělena několika násobným pásem postavených rodinných domů. Vzhledem k tomu, že v blízkosti již jedna zeleň existuje, nevidím důvod, proč by musela vzniknout zeleň nová, navíc v místech, které jsou určeny pro výstavbu rodinných domů, a které jsou k tomuto již připraveny.

Za důvod proti změně pozemku bych považoval také následující skutečnosti:

- to, že Váš pozemek je oplocen. I nadále zůstane ve Vašem vlastnictví a vzhledem k oplocení není možné, aby do něj vstupoval kdokoli další. Veřejnosti tak toto sloužit nebude moci.
- na pozemku již máte vybudovány inženýrské sítě (voda, elektřina a proud 380 V). Je tak zcela zřejmé, že pozemek je určen a plánován k výstavbě rodinného domu. Veškeré tyto investice by tak tímto byly nepoužitelné a musely by být uhrazeny.
- na pozemku jsou již objekty s pevným základem (dům, skleník). I z tohoto je zřejmé, že pozemek je určen a má být i nadále určen, jako pozemek pro výstavbu.
- pozemek je veden podle územního plánu jako bytová část
- nemalým vodítkem je také skutečnost, že daň z nemovitosti je placena z pozemku, domu a skleníku.
- pozemek je historicky veden jako stavební parcela. Tomu také odpovídá okolní výstavba, kdy tvoří pouze malou proluku mezi vystavenými rodinnými domy v okolí. Z funkčního hlediska, z hlediska přípravy by tak měl také jako stavební zůstat. Nejde o nikterak velkou plochu a plocha 2081 m² by mohla sloužit na výstavbu jednoho či dvou rodinných domů. Nedojde tak nadměrnému zastavění dané lokality, neboť pozemek k plánovaným domům převyšuje obvyklou rozlohu okolních rodinných domů. Okolní zeleň tak z větší míry zůstane zachována.

Dle mého názoru, tak neexistuje žádný rozumný důvod, aby došlo ke změně určení Vaší parcely. Doporučuji Vám vyjádřit námítky v příslušném řízení. Kdyby Vašim námítkám nebylo vyhověno, můžete se proti nim bránit. V případě, že by Vaše obrana nebyla úspěšná, máte nárok na náhradu za změnu určení pozemku, tj. v podstatě za cenu stavebního pozemku, a další náklady spojené s dosavadní činností směřující k výstavbě domu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1271 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), část stabilizované plochy bydlení (BC),

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 sídelní zeleně (Z),

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 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje na uvedeném pozemku vymezit plochu bydlení, která umožní realizaci rodinného domu.

Plochy zeleně vymezené v ÚPML podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu územního plánu projektantem ÚPL doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1271.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemek nebyl pro výstavbu využit, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. Z výše uvedených důvodů byl pozemek v novém návrhu pro společné jednání zařazen do ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné připomínky byla na pozemku podatele připomínky vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0323 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079178/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 881/1

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

POŽADUJI ALESPON ČÁST POZEMKU NA PLOCHU (C)
POZEMEK ~~BY~~ NAVAZUJE NA ZÁSTAVBU

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 881/1 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část stabilizované plochy smíšené centrální (SC), severní část stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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 severní část pozemku do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň a jižní část do stabilizovaných ploch bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky

Podatel připomínky požaduje vymezení alespoň na části pozemku plochy smíšené centrální.

Jedná se o pozemek se vzrostlou doprovodnou zelení tvořící součást souvislého pásu zeleně nad zástavbou v ulici Dr. Milady Horákové a pod bytovou zástavbou v ulici Žitná. Uvedený pozemek netvoří proluku ve stávající zástavbě. Tato zeleň, bez ohledu na veřejnou přístupnost, má estetickou, ochrannou, hygienickou a mikroklimatickou funkci. Vymezením zastavitelné plochy by došlo k narušení prvku zeleně v území.

Na pozemku se nachází vzrostlá mimolesní zeleň. V souladu s § 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny jsou chráněny také dřeviny rostoucí mimo les. Plochy zeleně v zastavěném území mají

významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

Vzhledem k požadavku na zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy smíšené centrální byla posouzena možnost využití pozemku jak z hlediska urbanistického, tak z hlediska uživatelského. Tento pozemek svým charakterem z hlediska koncepčního byl při pořizování územního plánu vyhodnocen jako vhodný pro funkční využití sídelní zeleň.

Pozemek se nachází převážně na strmém svahu, což fakticky neumožňuje jeho zastavění. Zeleň na tomto pozemku snižuje erozi půdy.

Pozemek je součástí ploch sídelní zeleně, které procházejí od sídliště Rochlice nad ulicí Dr. Milady Horákové směrem ke kostelu v Rochlicích. Územní plán chrání a rozšiřuje plochy veřejné zeleně, které prostupují do zastavěného území podél svahů, komunikací a vodních toků.

V městském sektoru 04 – Rochlice - Nová Ruda, do kterého spadá i předmětný pozemek, je rozvojový potenciál této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0324 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079181/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 734, 744

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje

Text připomínky:

POŽADUJI NÁPOJENÍ POZEMKU TAK JAK JE NAVRŽENO
 V NÁVRHU ÚP Z ČERUNA 2013. ŽADÁM O ZMĚNU
 ZASTAVITELNOSTI NA 4.60.20 NA OBE PARCELY
 DOPRAVNÍ NÁPOJENÍ Z ULICE ČEKKÉ MLADEŽE
 NE NAH ZDA LOGIČTEKŠÍ, ZÁROUKŇ BY DOJLO
 I K NÁPOJENÍ LIBERUCKÉ ARÉNY A PŘILEHLÝCH SPORTOVNÍ

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 734, 744 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy výrobně obchodní (VO),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy výroby a skladování (E),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy výroby a skladování (E),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy výroby a skladování (E),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy výroby a skladování (E),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): návrhové plochy výroby a skladování (E).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhových ploch dopravy a dopravní vybavenosti – plochy železniční dopravy.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje napojení pozemku tak, jak bylo navrženo v návrhu ÚP a žádá o změnu zastavitelnosti na 4.60.20.

V návrhu i v novém návrhu územního plánu byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch výroby a skladování s označením 9.47.E.4.40.20. Po opětovném prověření byl koeficient zastavění navýšen na 60 %, a to v souladu s pokyny pro zpracování nového návrhu ÚP – prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Toto navýšení není v rozporu s urbanistickou koncepcí, ostatní plochy výroby a skladování mají koeficient zastavění stanoven rovněž na 60 %.

Co se týče dopravního napojení, tak bylo prověřeno několik variant a byla vybrána ta nejvhodnější a nejoptimálnější trasa, komunikace je součástí dopravního systému města. Trasa komunikace je navržena na základě technických podmínek, za kterých jsou tyto komunikace navrhovány. Územní plán pouze vytváří předpoklady pro výstavbu návrhem odpovídajících ploch, nenavrhuje konkrétní stavební řešení.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) jsou pozemky vymezeny v plochách změn (rozvojové) přestavby výroby lehké (VL) – Z9.47 – VL.4.60.20h.

V dokumentaci pro vydání ÚPL došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, došlo k navýšení koeficientu zastavění na 60 %.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do plochy výroby lehké (VL) a koeficient zastavění všemi nadzemními stavbami je 60 %.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0325 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079112/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 436/1, 434

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

NEsouhlasím se zařazením do plochy (Z), požaduji složení na plochy (E) výroby a skladování!

POZEMEK NAVAZUJE NA PLOCHY E

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 436/1, 434 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek parc. č. 434 vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek parc. č. 434 vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek parc. č. 434 vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek parc. č. 434 vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek parc. č. 434 vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek parc. č. 434 vedou tunelové a mostní úseky pozemních komunikací.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 436/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň, parc. č. 434 do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace a stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje vymežit plochu výroby a skladování.

Přes pozemky prochází pás doprovodné zeleně, podél liniového prvku železnice. Pozemky jsou součástí zeleného pásu. Tato zezeň, bez ohledu na veřejnou přístupnost, má estetickou, ochrannou, hygienickou a mikroklimatickou funkci. Pozemky jsou od stávajícího výrobního areálu odděleny místní komunikací a nemají tedy návaznost na stávající plochy. Vymezením zastavitelné plochy výroby a skladování by došlo k nekoncepčnímu narušení prvku zeleně v území včetně narušení jejich ochranných funkcí. Zachování a rozšiřování prvků ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů je uplatňováno na celém území města.

Stanovení koncepce rozvoje území s ohledem na stav území a z ní vyplývající potřebu změn v území je v souladu s úkoly územního plánování definovanými v § 19 odst. (1) stavebního zákona.

Na pozemku parc. č. 436/1 se nachází vzrostlá mimolesní zezeň. V souladu s § 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny jsou chráněny také dřeviny rostoucí mimo les. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

Na základě výše uvedeného a vzhledem k nutnosti zachování zeleně a nevhodné konfiguraci terénu pozemky nejsou zařazeny do zastavitelných ploch.

V městském sektoru 04 – Rochlice-Nová Ruda, do kterého spadají i předmětné pozemky, je rozvojový potenciál výroby této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

V ÚPML byl pozemek parc. č. 436/1 součástí nezastavitelných ploch přírody a krajiny – krajinná zezeň, pozemek parc. č. 434 byl součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zezeň. Vzhledem k tomu, že pozemky nadále zůstávají nezastavitelné, nedochází zde ke změně funkčního využití a k jejich znehodnocení.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch zeleně sídelní (ZS), přes pozemek parc. č. 434 je vymezena plocha pro tunelové a mostní úseky pozemních komunikací.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0326 – Zdeněk Nesvadba

CJ MML 078178/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1302/3

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

Text připomínky:

Nesouhlasím se zařazením předmětného pozemku do ploch veřejné zeleně a žádám, aby zůstal zařazen v plochách pro bydlení. Pro pás veřejné zeleně navrhuji, aby město využilo své pozemky a nedalekou oblast pod vedením VVN, kterou nelze kvůli ochrannému pásu zastavět zástavbou městského typu viz příloha Návrh alternativního řešení zeleného pásu.

1. Pan Zdeněk Nesvadba nesouhlasí, aby pozemek parc. č. 1302/3 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen v rámci nového územního plánu pod regulaci Z (plochy sídelní zeleně). Pan Zdeněk Nesvadba požaduje, aby pozemek parc. č. 1302/3 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen pod regulaci B (plochy bydlení), jak je i zařazen dle současného platného územního plánu (kategorie BČ).
2. Manželé Zdeněk a Libuše Nesvadbovi nesouhlasí, aby pozemek parc. č. 1302/5 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen v rámci nového územního plánu pod regulaci Z (plochy sídelní zeleně). Manželé Zdeněk a Libuše Nesvadbovi požadují, aby pozemek parc. č. 1302/5 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen pod regulaci B (plochy bydlení), jak je i zařazen dle současného platného územního plánu (kategorie BČ).

Pozemky jsou dle stávajícího platného územního plánu **zařazeny do kategorie BČ – plocha bydlení čistého**. Plochy bydlení čistého jsou území určená pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkroví.

Návrh nového územního plánu předpokládá zařazení pozemků do **kategorie Z (plocha sídelní zeleně)** (změna označena jako **4.70.Z.**). V odůvodnění územního plánu je u změny 4.70.Z. uvedeno, že se jedná o náhradu zahrad veřejnou zelení, a to za účelem propojení pásu sídelní zeleně. Plocha sídelní zeleně je v návrhu nového územního plánu popsána jako podstatná součást struktury veřejných prostranství, přičemž plocha sídelní zeleně má být přizpůsobena pro nerušený vstup veřejnosti a jejich užívání veřejností (včetně případného zakládání parků a veřejné pobytové a rekreační zeleně). Zároveň pro plochu sídelní zeleně platí zákaz oplocení s výjimkou oplocení, které zajišťuje bezpečnost veřejné rekreační funkce této plochy a přitom nebrání jejich veřejné přístupnosti.

Vlastníci uvádějí, že tato změna způsobu využití pozemků představuje neoprávněný zásah do jejich vlastnického práva a bude jim bránit a omezovat v realizaci užívání pozemků. Na základě této změny způsobu využití budou povinni tyto pozemky zpřístupnit veřejnosti, ačkoliv funkčně souvisí s pozemkem parc. č. 1294, na němž stojí rodinný dům č. p. 427, a pozemkem parc. č. 1295, a jsou i takto využívány.

Vlastníci k tomu uvádějí, že dle **čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod** je nucené omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu. V rámci celého návrhu územního plánu není uvedeno, jaký veřejný zájem je touto změnou (4.70.Z.) chráněn a sledován. Vlastníci naopak uvádějí, že tu takový veřejný zájem není a nebyl. Tato změna tak zasahuje do ústavních práv vlastníků.

Nemožnost užívání pozemků s rodinným domem č. p. 427 a nemožnost stavby domu

Vlastníci uvádějí, že pozemky funkčně souvisí s rodinným domem č. p. 427, jsou za tímto účelem užívány a jsou také i oploceny společně s pozemkem parc. č. 1295 a pozemkem parc. č. 1294. Návrh nového územního plánu tak narušuje možnost řádného užívání pozemků s rodinným domem č. p. 427.

Vlastníci dále uvádějí, že nabyli pozemek 2 na základě kupní smlouvy ze dne 26. 02. 2003 uzavřené s **bývalým vlastníkem** pozemku 2 **Statutárního města Liberec**, Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec.

Statutární město Liberec jako bývalý vlastník prodal pozemek 2 jako zastavitelný (tj. ve smyslu platného územního plánu zařazený do kategorie BČ - určený pro výstavbu rodinného domu).

Vlastníci k tomu uvádějí, že pozemek 2 kupovali za účelem jeho funkčního spojení s pozemkem parc. č. 1294 a rodinného domu č. p. 427.

Z tohoto hlediska tak navrhovaný územní plán k pozemku 2 představuje nepřiměřený zásah do možnosti stavebního využití pozemku 2, který byl zaručován při koupi pozemku 2 od Statutárního města Liberec.

Návrh územního plánu tak představuje libovůli ze strany Statutárního města Liberec, který prodal pozemek 2 jako zastavitelný, čímž i dosáhl vyšší kupní ceny. Změnou územního plánu tak dojde k znehodnocení pozemku 2 včetně veškerých nákladů, které vlastníci do pozemku 2 již investovali. Zároveň tato změna způsobu využití pozemku představuje jednání v rozporu s dobrými mravy (vztaženo na úmysl prodat hodnotnější pozemek a následně ho novým územním plánem zařadit do kategorie pozemků s nižší hodnotou).

Vlastníci tak dále konstatují, že dle návrhu územního plánu nemohou pozemky užívat společně s rodinným domem č. p. 427, nemohou zde zahradničit, stavět skleníky apod.

Vlastníci dále konstatují, že sousední pozemek parc. č. 1302/6 koupil jejich syn Michal Nesvadba, dat. nar. 19. 02. 1982, bytem Jeřmanická 497/20, Liberec XXV-Vesec, 46312 Liberec, který má v úmyslu na pozemku parc. č. 1302/6 si postavit rodinný dům. Za tímto účelem se vlastníci dohodli se svým synem Michalem Nesvadbou, že mu za účelem stavby rodinného domu a jeho využití darují pozemky. Není vyloučeno, že stavba rodinného domu bude uskutečněna na hranicích pozemku a na pozemku parc. č. 1302/6.

Vlastníci tak konstatují, že dle návrhu územního plánu nemohou být pozemky v budoucnu zastavěny rodinným domem ve smyslu výše uvedeného (úmysl darovat pozemky synovi).

Rozpor se zatížením pozemku 1

Vlastník 1 dále uvádí, že pozemek 1 je zatížen zástavním právem zřízeným ve prospěch banky Česká spořitelna, a.s. Toto zástavní právo zajišťuje pohledávku banky, která poskytla vlastníku 1 úvěr k rekonstrukci rodinného domu č. p. 427 postaveného na pozemku parc. č. 1294, který funkčně souvisí s pozemky (jedná se o sousední pozemky).

Výše poskytnutého úvěru byla vázaná i na zjištění hodnoty pozemku 1 dle stávajícího územního plánu, tedy že se jedná o zastavitelný pozemek.

Dle příslušné smlouvy o úvěru je banka oprávněna požadovat další zajištění nebo i zesplatnit celý úvěr v případě, že dojde ke snížení hodnoty zajištění, tj. mimo jiné i snížení hodnoty pozemku 1.

Vlastník 1 tak konstatuje, že dle návrhu územního plánu dojde ke snížení hodnoty pozemku 1, na základě čehož je banka oprávněna požadovat doplnění zajištění či úvěr zesplatnit. Vlastníkovi 1 tak vzniknou ekonomické problémy, kdy si bude muset ihned zajistit peněžní prostředky na splacení úvěru nebo zajistit jinou zástavou, ačkoliv snížení hodnoty pozemku 1 nezpůsobil.

Rozpor s cíli a úkoly územního plánování uvedených v ust. § 18 a § 19 stavebního zákona

Vlastníci uvádějí, že vymezená lokalita 4.70.Z. a její změna z kategorie BČ na kategorii Z nemá oporu v zákonem stanovených cílech a úkolech územního plánování uvedených v ust. § 18 a § 19 stavebního zákona, neboť tato plocha nebere ohled na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území v daných lokalitách.

Vlastníci dále uvádějí, že pro vymezenou lokalitu 4.70.Z. nebyla vůbec zpracovaná žádná územní studie prověřující účelovost rozšíření sídelní zeleně i do této lokality. Vlastníci k tomu uvádí, že pozemky se nacházejí v oblasti zastavěného a zastavitelného území, kdy v nejbližším sousedství již byly realizovány stavby typu rodinného bydlení a je tedy z tohoto hlediska zcela nelogické do budoucna zamezit možnosti výstavby objektů pro bydlení – rodinného domu na pozemcích.

Vlastníci dále namítají, že zamýšleného cíle může být dosaženo jinak, bez zásahu do jejich vlastnických práv. Již v okolí pozemků se nachází dle stávajícího územního plánu velká plocha zeleně, která danému účelu v této oblasti postačuje. Vlastníci dále s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu uvádějí, že plochy, jejichž způsob využití má sledovat zájem veřejnosti (tj. i plochy sídelní zeleně), je pořizovatel povinen vymezovat primárně na pozemcích obce (v tomto případě tak např. na sousedních pozemcích parc. č. 1315/1, 1303/5, 1315/6, části pozemku parc. č. 1269/1).

5. Rozpor s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu

Územní plán, aby byl řádný a platný, musí být mimo jiné v souladu se zásadou subsidiarity, zásadou minimálního zásahu a zásadou proporcionality (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 06. 2011, č. j. 9 Ao 3/2011-39). Tyto zásady znamenají, že zájem, který je územním plánem sledován, musí výrazně převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, zároveň nelze takového zájmu dosáhnout jiným způsobem a zároveň musí tento zájem být v takové míře, který bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně.

Vlastníci uvádějí s ohledem na vše výše uvedené, že navrhovaný územní plán ve vztahu k pozemku je v rozporu s těmito zásadami.

Vlastníci konstatují, že plocha sídelní zeleně 4.70.Z. je rozšířena nad míru nezbytně nutnou, přičemž zamýšlené řešení má diskriminační charakter vůči pozemkům v této lokalitě. Vymezené územně plánovací poměry dále nejsou sladěny s individuálními zájmy vlastníků ani ostatních vlastníků nemovitostí v dané lokalitě.

Zároveň z ničeho nevyplývá, že změna (4.70.Z.) je vymezena jen v nezbytně nutné míře a nejšetřenějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Naopak vlastníci konstatují, že touto změnou je zasahováno do jejich vlastnického práva nad míru zákonem povolenou (hodnota pozemků se rapidně sníží, bez vlastní viny poruší povinnosti stanovené úvěrovou smlouvou ve smyslu dle bodu 3).

Vlastníci tak požadují, aby pozemky byly zařazeny do kategorie B (plochy bydlení), který plně odpovídá stávající kategorii BČ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1302/3 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

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 sídelní zeleně (Z),

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 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje na uvedeném pozemku vymezit plochu bydlení, která umožní realizaci rodinného domu.

Plochy zeleně vymezené v ÚPML podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu územního plánu (2011) projektantem doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1302/5.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemek nebyl pro výstavbu využit, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. V době pořizování územního plánu – tvorby návrhu ÚP nebyla na pozemku provedena změna týkající se umístění stavby. Z výše uvedených důvodů byl pozemek zařazen do ploch sídelní zeleň (Z).

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné připomínky byla na pozemku podatele připomínky vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0327 – Michal Nesvadba

CJ MML 078177/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1302/6

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

Text připomínky:

Pan Michal Nesvadba nesouhlasí, aby pozemek parc. č. 1302/6 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen v rámci nového územního plánu pod regulaci Z (plochy sídelní zeleně). Pan Michal Nesvadba požaduje, aby pozemek parc. č. 1302/6 v katastrálním území Rochlice u Liberce byl zařazen pod regulaci B (plochy bydlení), jak je i zařazen dle současného platného územního plánu (kategorie BČ).

Odůvodnění:

1. Neoprávněný zásah do vlastnického práva

Pan Michal Nesvadba je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1302/6 v katastrálním území Rochlice u Liberce (nacházející se mezi ulicemi Pod sadem míru a Ševčíkova) (dále jen „pozemek“).

Pozemek je dle stávajícího platného územního plánu **zařazen do kategorie BČ – plocha bydlení čistého**. Plochy bydlení čistého jsou území určená pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkroví.

Návrh nového územního plánu předpokládá zařazení pozemku do **kategorie Z (plocha sídelní zeleně)** (změna označena jako **4.70.Z.**). V odůvodnění územního plánu je u změny 4.70.Z. uvedeno, že se jedná o náhradu zahrad veřejnou zelení, a to za účelem propojení pásu sídelní zeleně. Plocha sídelní zeleně je v návrhu nového územního plánu popsána jako podstatná součást struktury veřejných prostranství, přičemž plocha sídelní zeleně má být přizpůsobena pro nerušený vstup veřejnosti a jejich užívání veřejností (včetně případného zakládání parků a veřejné pobytové a rekreační zeleně). Zároveň pro plochu sídelní zeleně platí zákaz oplocení s výjimkou oplocení, které zajišťuje bezpečnost veřejné rekreační funkce této plochy a přitom nebrání jejich veřejné přístupnosti.

Vlastník uvádí, že tato změna způsobu využití pozemku představuje neoprávněný zásah do jeho vlastnického práva a bude mu bránit a omezovat v realizaci užívání pozemku. Na základě této změny způsobu využití tak nebude moci na pozemku postavit svůj rodinný dům (blíže pak v bodu 2), ale naopak bude povinen tento pozemek zpřístupnit veřejnosti.

Vlastník k tomu uvádí, že dle **čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod** je nucené omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu. V rámci celého návrhu územního plánu není uvedeno, jaký veřejný zájem je touto změnou (4.70.Z.) chráněn a sledován. Vlastník naopak uvádí, že tu takový veřejný zájem není a nebyl. Tato změna tak zasahuje do ústavních práv vlastníka.

2. Nemožnost bydlení

Vlastník nabyl pozemek na základě příklepu ve veřejné dražbě dne 05. 01. 2009. Veřejná dražba byla vedena jako dobrovolná na základě návrhu **bývalého vlastníka** pozemku **Statutárního města Liberec**, Nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec.

Statutární město Liberec jako bývalý vlastník nabízel tento pozemek, i s ohledem na jeho zařazení v kategorii BČ, jako zastavitelný (tj. ve smyslu platného územního plánu určený pro výstavbu rodinného domu).

Vlastník k tomu uvádí, že pozemek kupoval za účelem výstavby objektu pro bydlení – rodinného domu. Za tímto účelem i pozemek oplotil.

Z tohoto hlediska tak navrhovaný územní plán k pozemku představuje nepřiměřený zásah do možnosti stavebního využití tohoto pozemku, který byl zaručován při koupi tohoto pozemku od Statutárního města Liberec.

Vlastník tak konstatuje, že dle návrhu územního plánu nemůže pozemek zastavět rodinným domem, ačkoliv to má v blízké době v úmyslu učinit.

Návrh územního plánu tak představuje libovůli ze strany Statutárního města Liberec, který prodal tento pozemek jako zastavitelný, čímž i dosáhl vyšší kupní ceny. Změnou územního plánu tak dojde k znehodnocení pozemku včetně veškerých nákladů, které vlastník do pozemku již investoval. Zároveň tato změna způsobu využití pozemku představuje jednání v rozporu s dobrými mravy (vztaženo na úmysl prodat hodnotnější pozemek a následně ho novým územním plánem zařadit do kategorie pozemků s nižší hodnotou).

3. Rozpor s cíli a úkoly územního plánování uvedených v ust. § 18 a § 19 stavebního zákona

Vlastník uvádí, že vymezená lokalita 4.70.Z. a její změna z kategorie BČ na kategorii Z nemá oporu v zákonem stanovených cílech a úkolech územního plánování uvedených v ust. § 18 a

§ 19 stavebního zákona, neboť tato plocha nebere ohled na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území v daných lokalitách.

Vlastník uvádí, že pro vymezenou lokalitu 4.70.Z. nebyla vůbec zpracovaná žádná územní studie prověřující účelovost rozšíření sídelní zeleně i do této lokality. Vlastník k tomu uvádí, že pozemek se nachází v oblasti zastavěného a zastavitelného území, kdy v nejbližším sousedství již byly realizovány stavby typu rodinného bydlení a je tedy z tohoto hlediska zcela nelogické do budoucna zamezit možnosti výstavby objektů pro bydlení – rodinného domu na pozemku.

Vlastník dále namítá, že zamýšleného cíle může být dosaženo jinak, bez zásahu do jeho vlastnických práv. Již v okolí pozemku se nachází dle stávajícího územního plánu velká plocha zeleně, která danému účelu v této oblasti postačuje. Vlastník dále s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu uvádí, že plochy, jejichž způsob využití má sledovat zájem veřejnosti (tj. i plochy sídelní zeleně), je pořizovatel povinen vymezovat primárně na pozemcích obce (v tomto případě tak např. na sousedních pozemcích parc. č. 1315/1, 1303/5, 1315/6, části pozemku parc. č. 1269/1).

4. Rozpor s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu

Územní plán, aby byl řádný a platný, musí být mimo jiné v souladu se zásadou subsidiarity, zásadou minimálního zásahu a zásadou proporcionality (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 06. 2011, č. j. 9 Ao 3/2011-39). Tyto zásady znamenají, že zájem, který je územním plánem sledován, musí výrazně převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, zároveň nelze takového zájmu dosáhnout jiným způsobem a zároveň musí tento zájem být v takové míře, který bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně.

Vlastník uvádí s ohledem na vše výše uvedené, že navrhovaný územní plán ve vztahu k pozemku je v rozporu s těmito zásadami.

Vlastník konstatuje, že plocha sídelní zeleně 4.70.Z. je rozšířena nad míru nezbytně nutnou, přičemž zamýšlené řešení má diskriminační charakter vůči pozemkům v této lokalitě. Vymezené územně plánovací poměry dále nejsou sladěny s individuálními zájmy vlastníka ani ostatních vlastníků nemovitostí v dané lokalitě.

Zároveň z ničeho nevyplývá, že změna (4.70.Z.) je vymezena jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Naopak vlastník konstatuje, že touto změnou je zasahováno do jeho vlastnického práva nad míru zákonem povolenou (hodnota pozemku se rapidně sníží).

Vlastník tak požaduje, aby pozemek byl zařazen do kategorie B (plochy bydlení), který plně odpovídá stávající kategorii BČ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1302/6 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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): návrhové plochy sídelní zeleně (Z),

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 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje na uvedeném pozemku vymežit plochu bydlení, která umožní realizaci rodinného domu.

Plochy zeleně vymezené v ÚPML podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu územního plánu (2011) projektantem doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1302/6.

V ÚPML byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemek nebyl pro výstavbu využit, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. V době pořizování územního plánu – tvorby návrhu ÚP nebyla na pozemku provedena změna týkající se umístění stavby. Z výše uvedených důvodů byl pozemek zařazen do ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné připomínky byla na pozemku podatele připomínky vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0328 – Jaroslav Svatoš

CJ MML 078175/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1301/1, 1239/5

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje

Text připomínky:

NEJOUHLAŠÍM JE ZMĚNOU ZARÁŽENÍ DRUHU POZEMKU
ZE „ZAHRADY“ NA „VEŘEJNOU ZELEN“, ANI NA
JINÝ DRUH. ŽÁDÁM PONECHAT POZEMEK V PLOCHÁCH BYDLENÍ.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

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

NÁVRH NOVEHO ÚZEMNÍHO PLÁNU TÝKAJÍCÍ SE MĚHO MAJETKU-POZEMKU P.Č. 1301/1,
1239/5, JE DLE MĚHO NÁZORU V ROZPORU SE ZÁKONYČŮ A DOBRÝMI MRÁVY.
POZEMEK JE DĚDIČTIVÝ PO PRAPRAPRĚDCÍCH, MÁM K NĚMU CITOVOU VAZBU A POCÍTÁM
S NÍM JAKO S REKREACÍM HNIPEM PRO JEBE A POTOMKY. POZEMEK VOLNĚ NÁVIAZUJE
NA DALŠÍ RODINNÝ POZEMEK K RODINNÉMU DOMU.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1301/1, 1239/5 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), 1239/5 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy sídelní zeleně (Z), 1239/5 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B), 1239/5 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), 1239/5 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), 1239/5 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí se změnou zařazení druhu pozemku ze „zahrady“ na „veřejnou zeleň“ a žádá ponechat pozemek v plochách bydlení.

Podatel připomínky míchá dohromady druh pozemku dle katastru nemovitostí a funkční využití dle územního plánu.

Plochy zeleně vymezené v ÚPML podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu územního plánu (2011) projektantem ÚPL doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1301/1.

V ÚPML byly předmětné pozemky součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Pozemky nebyly pro výstavbu využity, proto projektant ÚPL při posouzení stavu území a na základě urbanistických potřeb pronikání pásů zeleně zastavitelným územím definoval pozemek parc. č. 1303/1 jako součást pásu zeleně podél ulice Pod Sadem Míru. V době pořizování územního plánu – tvorby návrhu ÚP nebyla na tomto pozemku provedena změna týkající se umístění stavby. Z výše uvedených důvodů byl pozemek zařazen do ploch sídelní zeleň (Z).

Na základě opětovného posouzení navržené urbanistické koncepce v dané lokalitě se zřetelem na hodnocení zastavitelných a nezastavitelných ploch a v souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněné připomínky byla na pozemku parc. č. 1303/1 vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci rodinného bydlení. Pozemek parc. č. 1239/5 byl zařazen do ploch veřejných prostranství, dle skutečného stavu v území, kdy je součástí ulice.

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

Podatel připomínky požaduje ponechat pozemky v plochách bydlení. Pozemek parc. č. 1303/1 je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného (BO) a pozemek parc. č. 1239/5 do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), a proto se připomínce vyhovuje částečně.

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) je část parovodu – odbočka Kunratická vedená podél ulice Hedvábná (sídliště Broumovská) a parovodní odbočka vedená k lokalitě ul. Mlýnská určená k odstranění.

Teplárna předkládá projekt „GreenNet“ bez zveřejnění potřebných technických podrobností a s řešením pouze severní poloviny města, požadavkem SML je jednotné koncepční řešení celého města.

Dle výše uvedeného bylo důvodem, proč město Liberec zadalo 2.aktualizaci územně energetické koncepce (dále jen „ÚEK) (SAUL s.r.o.), která byla dokončena v listopadu 2016, a samostatnou studii, která měla do léta 2016 prověřit případné dopady nerealizace projektu „GreenNet“ na investiční a provozní náročnost náhrady SZTE jiným řešením vč. zaměstnanosti, logistiky, životního prostředí..., na základě jejíhož vyhodnocení měl být upraven návrh ÚP pro veřejné projednání v oblasti zásobování teplem – zpracovatel ÚPL však její konečné závěry nikdy neměl k dispozici.

Nový návrh ÚP pro veřejné projednání (2018) vychází především z 2.aktualizace ÚEK, která sice nebyla vzhledem k politickému potenciálu tohoto tématu v ZML schválena, ale pořizovatel odsouhlasil její využití jako podkladu pro úpravu ÚPL.

Úprava ÚPL při vědomí, že ÚP pouze vytváří územní podmínky pro realizaci koncepce v rozsahu, který bude ekonomicky odůvodnitelný a politicky projednatelný, vychází z navržených opatření 2.aktualizace ÚEK.

Dle ÚPML přes plochu pro dopravu – areály řadových garáží, v blízkosti ul. Na Bídě prochází parovod k sídlišti Králův Háj a Kunratická. Roku 2020 byla pořízena 112. změna ÚPML.

Dle 112. změny ÚPML se předpokládá, že parovod k sídlišti Králův Háj a Kunratická se napojí na SZTE. Uvolnění plochy od nadzemního vedení je řešeno jeho přeložkou v úseku VPS T4.

Nový návrh ÚP pro opakované veřejné projednání (2021) na základě podkladů Teplárny Liberec aktualizoval trasy teplovodů v souladu s realizovaným projektem „GreenNet“.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) je odbočka Kunratická vedená podél ulice Hedvábná (sídliště Broumovská) a parovodní odbočka vedená k lokalitě ul. Mlýnská určená ke zrušení. Dále také parovod k sídlišti Králův Háj a Kunratická (v blízkosti u. Na Bídě) je určen ke zrušení na základě změny ÚPML č.112 a především na základě podkladů Teplárny Liberec, na základě kterých se aktualizovaly trasy teplovodů v souladu s realizovaným projektem „GreenNet“.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0330 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 077871/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 357/2, 359, 388/8

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

Já, Kulhavý Miroslav, [redacted] jsem podal dne 1.9.2009 žádost o změnu využití pozemků, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemky v k.ú. Rochlice u Liberce p.č. 357/2, 359, 388/8 nyní vedeny jako ostatní plochy – jiné a manipulační plocha. Žádal jsem o změnu využití pozemků na plochu bydlení čistého, popřípadě městského a na této žádosti trvám. Pozemky jsem koupil od Magistrátu města Liberec jako investici. Magistrát města Liberec zde povolil zahrádky, včetně zahradních domků a vybíral od zahrádkářů nájemné, což mohu doložit nájemními smlouvami. Pokud by pozemky zůstali zařazeny dle nového ÚP jako zeleň byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání. Pozemky se nacházejí přímo mezi již zastavenými okolními pozemky. Pokud trváte na tom zachovat u potoka průchozí biokoridor, navrhuji zařadit do ploch bydlení část pozemků, dle zákresu do katastrální mapy. Souhlasil bych i s plochou smíšených aktivit nebo rekreace.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 357/2, 359, 388/8 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (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 veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vymezit plochu bydlení, případně plochy smíšených aktivit nebo rekreace. Jako důvod uvádí existenci stávajících zahrádek.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly na pozemcích vymezeny nezastavitelné plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. V těchto plochách bylo umožněno realizovat zařízení pro zajištění správy a provozu ploch.

Ve všech fázích procesu pořizování ÚP bylo pro pozemky stanoveno funkční využití plochy sídelní zeleně. V dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako plocha sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobená přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o podstatnou úpravu, protože došlo k formálnímu rozdělení funkční plochy sídelní zeleně (Z) do dvou kategorií, a to jako zeleně sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Na uvedených pozemcích je stanoveno záplavové území - Q100 Plátenického potoka. Vymezovat požadované plochy v záplavových územích je v rozporu se schválenou PÚR ČR, zejména s ustanoveními uvedenými v čl. 25 a 26. Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod. Dle § 31 odst. (4) zák. č. 183/2016 Sb., je PÚR ČR závazná pro pořizování a vydávání územních plánů.

Dle zásady Z29 ZÚR LK se mají vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních opatření na ochranu před povodněmi především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany před povodněmi prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny, formy opatření ochrany před povodněmi technického charakteru musí respektovat principy minimalizace negativních vlivů na biologickou rozmanitost a stabilitu ekosystémů.

Na pozemky zasahuje místní biokoridor 1497/1458/1498, který je součástí územního systému ekologické stability. Ten je respektován, chráněn a rozvíjen jako jedna z vymezených hodnot území v souladu s § 19 odst. 1 zák. č. 183/2016 Sb. a zároveň je naplněno ustanovení § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kde je jako jedna ze základních povinností při ochraně přírody definována ochrana systému ekologické stability jako povinnost všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Vytváření územního systému ekologické stability je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Podle zásady Z37 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je vytvářet územní předpoklady pro funkčnost systému v prostorech opatření pro ochranu území před povodněmi, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES.

Přes předmětné pozemky prochází zelený pás. V souladu s výše uvedenými skutečnostmi a s ohledem na koncepci územního plánu, kdy jsou podél vodotečí vytvářeny pásy veřejné zeleně, bylo vyhodnoceno vymezení požadované plochy jako neakceptovatelné.

Vymezení zeleně v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec, konkrétně ochrannou hodnotou krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i koncepce města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zeleně.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0331 – Václav Molčan

CJ MML 051212/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1545/1, 1545/16

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

Text připomínky:

~~... (může uvést pouze „nesouhlasím“):~~

S návrhem územního plánu 2016 nesouhlasím a žádám o změnu ÚP 2016 viz. přiložené připomínky.

1/ Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu Liberce týkajícího se funkčního využití pozemku v k.ú. Rochlice u Liberce, p.č. 1545/1 a 1545/16. V novém návrhu ÚP 2016 jsou pozemky zahrnuty celé jako zeleň. Před zpracováním nového návrhu ÚP 2016 byly tyto pozemky v ÚP rozděleny hraniční čarou zeleně, částečně jako zeleň a částečně určené pro výstavbu.

2/ Z výše uvedených důvodů Vás žádám o zpětné rozdělení pozemků, jak bylo řešeno v územním plánu před rokem 2016.

3/ Jedná se o soukromé pozemky se záměrem pro výstavbu rodinného bydlení.

1/ V roce 2002 jsem žádal o změnu ÚP využití celých pozemků na bydlení čisté. Tato žádost byla zamítnuta.

V r. 2005 jsem opětovně žádal o změnu ÚP pozemků pro využití pozemků na bydlení čisté s návrhem na umístění čtyř rodinných domů. Mé žádosti nebylo vyhověno.

2/ K návrhu na změnu ÚP 2013 jsem neuplatnil připomínky z vážných zdravotních důvodů v rodině.

3/ S p. Ing. Franců jsem projednával připojení sítí do hlavní ulice. Bylo mi sděleno, že výstavba infrastruktury se bude řešit postupně se zástavbou dotčeného území. Proto do této doby nebylo možné zahájení prací na vybudování inženýrských sítí k výše dotčeným pozemkům pro výstavbu rodinného bydlení.

4/ Vzhledem k tomu, že v současné době již byly vybudovány veškeré inženýrské sítě v dostupné blízkosti předmětných pozemků, provedl jsem návrh osazení pouze dvou RD s ohledem na zeleň, včetně odstavného stání dle stavebního zákona. Došlo tím z naší strany k ustoupení od výstavby dvou RD umístěných v zeleni na soukromém pozemku. Nový návrh o umístění dvou RD pro rodinné bydlení a geometrický plán katastrální mapy přikládám.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1545/1, 1545/16 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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): část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky částečně do návrhových ploch bydlení městského (BM) a částečně do ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s funkčním zařazením předmětných pozemků do ploch sídelní zeleně a požaduje ponechání pozemku tak, jak byl v územním plánu z roku 2002 (část zeleň, část bydlení).

V územním plánu města Liberce z roku 2002 jsou uvedené pozemky vedeny částečně jako plocha bydlení městského a částečně jako plocha urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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“.*

Od konceptu ÚP (2011) až po nový návrh pro společné jednání (2016) byly pozemky zahrnuty do ploch sídelní zeleně. Na základě uplatněné připomínky a opětovného prověření a posouzení byly předmětné pozemky vymezeny tak, jak bylo učiněno v územním plánu města Liberce z roku 2002, tedy část byla vymezena jako plocha bydlení všeobecného a část jako plocha zeleně sídelní.

Ta část pozemků, která byla vymezena jako plocha zeleně sídelní, je součástí zeleného pásu. Navazuje tak na ostatní plochy zeleně a na lokální biocentrum „Nad Lomem“ č. 1488, které tvoří součást územního systému ekologické stability. Ten je respektován, chráněn a rozvíjen jako jedna z vymezených hodnot území v souladu s § 19 odst. 1 stavebního zákona.

V souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněných připomínek byla na části pozemků podatele vymezena plocha bydlení všeobecného vytvářející předpoklady pro realizaci bydlení, stejně jako to bylo v územním plánu města Liberce z roku 2002.

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

Územní plán pouze vytváří předpoklady pro výstavbu odpovídajících ploch, nenavrhuje konkrétní stavební řešení. Konkrétní stavby budou součástí územního a stavebního řízení.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny částečně do ploch bydlení všeobecného a částečně do ploch zeleně sídelní.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0332 – Michalis Dzikos

CJ MML 075613/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

obracím se na Vás v právním zastoupení pana Michalise Dzikose, r.č. 620120/1039, bytem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec (dále jen „pan Dzikos“ nebo „Klient“), ve věci připomínek k novému návrhu územního plánu města Liberec, které je možno podávat do 15.4.2016. Plnou moc mi udělenou zasílám společně s tímto přípisem.

Pan Dzikos je v současné době vlastníkem, mimo jiné pozemků parc. č. 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16, vše katastrální území Rochlice u Liberce, obec Liberec (dále jen „Nemovitosti“). Dle stávajícího územního plánu města Liberec vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Liberec č. 2/2002, ve znění pozdějších změn je k dnešnímu dni využití části Nemovitostí (pozemky parc. č. 1706, 1707 a 1708, vše v katastrální území Rochlice u Liberce, obec Liberec) určeno jako doprava a využití zbývajících částí Nemovitostí (pozemky parc. č. 1709, 1715/16, vše v katastrální území Rochlice u Liberce, obec Liberec) jako BM – plochy bydlení městského. Vzhledem k tomu, že navrhované funkční využití veškerých Nemovitostí je dle nového návrhu územního plánu vymezeno jako plocha veřejného prostranství (v souvislosti s plánovanou výstavbou otočky tramvajové trati do Vesce), je budoucí využití Nemovitostí zásadním způsobem dotčeno. Z výše uvedeného důvodu tímto pan Dzikos uplatňuje k novému návrhu územního plánu města Liberec tyto připomínky:

1) Neodůvodněný zásah do vlastnického práva k Nemovitostem

Předně musíme namítnout nedodržení základních zákonných zásad stanovených orgánům veřejné moci k ochraně práv a oprávněných zájmů třetích osob v procesu územního plánování. Orgány veřejné moci jsou při uplatňování svých pravomocí (tedy i v případě územního plánování) povinny postupovat tak, aby nebylo nad nezbytně nutnou mírou zasahováno do práv osob, jichž se jejich rozhodnutí dotýkají. Zásada subsidiarity zásahů státní moci do práv a oprávněných zájmů fyzických a právnických osob přitom není zakotvena pouze v ustanovení § 4 odst. 1 stavebního zákona, ale má i ústavněprávní rozměr (čl. 4 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, čl. 2 odst. 3 Ústavy ČR). Pokud tedy v souvislosti s tvorbou nového územního plánu města Liberec vyvstala potřeba účelově vymezit a prostorově uspořádat právní vztahy k umístění stavby otočky tramvajové trati do Vesce,

byl pořizovatel územního plánu povinen zvolit takové řešení, které by do práv a oprávněných zájmů třetích osob zasáhlo v co možná nejmenší míře.

Svým shora uvedeným povinností, jakož i zásadě sebeomezení veřejné moci, však pořizovatel územního plánu nedostal, když při umístění otočky tramvajové trati v dané lokalitě nezážil žádnou z možností jejího alternativního umístění, a to přesto, že v bezprostřední blízkosti plánované stavby tramvajové otočky se nachází pozemky ve vlastnictví Statutárního města Liberec (konkrétně jde o pozemky parc. č. 1820/19, 1712/1, 1712/4, 1712/5 a dále pozemek parc. č. 2218/3), na kterých by bylo možné navrhovanou stavbu umístit. Je nepochybné, že pro budování stavby, jež má pravděpodobně sloužit veřejnému zájmu by měly být v první řadě využity ty pozemky, které Statutární město Liberec jako pořizovatel územního plánu vlastní a až tehdy, není – li využití těchto pozemků pro daný účel objektivně možné, lze přistoupit k návrhům na využití pozemků ve vlastnictví třetích osob. Nic to však nemění na skutečnosti, že takový postup, kdy jsou fakticky omezována vlastnická práva třetích osob, by měl být až ultima ratio dosažení daného účelu, a to pouze za podmínky řádného odůvodnění tohoto postupu, resp. odůvodnění nemožnosti alternativního řešení.

Ve shora uvedeném smyslu se opakovaně vyjadřuje ve svých rozhodnutích Nejvyšší správní soud ČR, který například ve svém usnesení ze dne 21.7.2009 č.j. 1 Ao 1/2009-120 uvedl, že „podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle“. Z toho je zřejmé, že zamýšlí – li pořizovatel územního plánu umístit plánovanou tramvajovou trať, resp. její otočku na pozemky ve vlastnictví fyzické osoby, v tomto případě na shora uvedené nemovitosti, a přitom se bezprostředně vedle těchto pozemků nachází pozemky ve vlastnictví Statutárního města Liberec, je nutné velmi podrobně a vnitřně jednotně odůvodnit, proč je nutné plánovanou stavbu provést právě na nemovitostech našeho Klienta, když z logiky věci se nabízí jiné, vlastnické právo Klienta k předmětným pozemkům podstatně méně omezující, řešení. Jen tak je možné na straně pořizovatele územního plánu vyloučit nežádoucí libovůli, jak to ostatně požaduje i ustálená judikatura NSS ČR. Máme za to, že Statutární město Liberec v předmětném návrhu územního plánu této své povinnosti nedostalo, neporovnálo různé možnosti řešení, které by byly způsobilé vést k jím zamýšlenému cíli, tj. k vybudování stavby tramvajové trati v dané lokalitě, a návrh územního plánu je v tomto směru zcela nepřezkoumatelný. Klient respektuje tu skutečnost, že pokud jde o území Statutárního města Liberce a jeho rozvoj, nelze očekávat neměnnost poměrů, pokud však jsou určité změny ve využití území nutné, měly by být ze strany pořizovatele územního plánu řádně odůvodněny, a to tím spíše, jsou – li tyto způsobilé ne významným způsobem zasáhnout do vlastnického práva soukromých subjektů.

2) Snížení hodnoty Nemovitostí a znehodnocení investic

V návaznosti na výše uvedené odkazujeme na další podstatný názor Nejvyššího správního soudu ČR vztahující se k problematice územního plánování a zásahu do soukromých zájmů osob, a sice na rozsudek č.j. 1 Ao 4/2011-42 ze dne 31.8.2011, v němž se NSS ČR vyjádřil v tom smyslu, že „v realitě územního plánování je nutno počítat se značnou variabilitou možných řešení a je v kompetenci příslušných správních orgánů, aby citlivě vážily zájmy veřejné a zájmy soukromé...“. V

tomto konkrétním případě návrh územního plánu v části, k níž se vztahují tyto připomínky pana Dzikose (resp. v části, v níž se dotýká nemovitostí Klienta), není odůvodněn žádným veřejným zájmem, který by mohl – za předpokladu jeho dostatečné intenzity a nemožnosti alternativního řešení – založit omezení vlastnického práva našeho Klienta k předmětným nemovitostem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Návrh nového územního plánu města Liberec tak významným způsobem zasahuje do vlastnického práva pana Dzikose, zásadním způsobem snižuje hodnoty výše definovaných nemovitostí (což by samo o sobě ještě nezakládalo jeho nesoulad s příslušnými právními předpisy), to vše však za současného neidentifikování příslušného veřejného zájmu, pro který by mohl být (při splnění dalších podmínek) takový zásah přípustný, a za současného opomenutí zdůvodnění toho, proč právě varianta vybudování tramvajové trati na pozemcích našeho Klienta je jedinou možnou.

Jakkoliv si je náš Klient vědom skutečnosti, že právní řád připouští, jako jednu z mála výjimek ve spektru ochrany vlastnického práva, že v procesu schvalování nových územních plánů či změnách stávajících územních plánů může dojít k určitému omezení vlastnického práva vlastníků nemovitostí, není tato možnost absolutní. Naopak, pro využití takové možnosti je zapotřebí splnit řadu podmínek, které mohou vyvážit závažnost takového zásahu. Tyto podmínky byly již detailně formulovány v příslušných rozhodnutích Nejvyššího správního soudu a shrnuty pod pojem „testu proporcionality“ – např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR, sp. zn. 1 Ao 1/2009-94: „Soud... je oprávněn posoudit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na optimálním využití území obce“. Nedodržení podmínek odpovídající zmíněnému testu proporcionality způsobuje neplatnost příslušné přijaté části nového územního plánu. Pan Dzikos tak shrnuje, že požadavek nového návrhu územního plánu na změnu využití území není podpořen existencí veřejného zájmu dostatečné intenzity, který by navrhovaný zásah do vlastnického práva pana Dzikose potřebným způsobem legitimizoval, a není tak v souladu s právními předpisy. Pan Dzikos tímto žádá, aby využití Nemovitostí dle návrhu nového územního plánu odpovídalo jejich stávajícímu využití.

S ohledem na shora uvedené tak musíme shrnout, že v návrhu nového územního plánu v části, v níž se bezprostředně dotýká nemovitostí pana Dzikose, tedy pozemků parc. č. 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16, vše v k.ú. Rochlice u Liberce, obec Liberec, není žádným způsobem odůvodněno, proč by mělo být při budování tramvajové trati využito pozemků našeho Klienta, když trať je možno vést i alternativně, přes pozemky ve vlastnictví Statutárního města Liberec a není dostatečně identifikován příslušný a intenzivní veřejný zájem na tom, aby předmětná trať vedla právě přes pozemky Klienta. Zároveň je zřejmé, že pořizovatel územního plánu se ani v nejmenším nezabýval hledáním takového řešení, které by naplnilo zásadu subsidiarity a minimalizace zásahů do práv a oprávněných zájmů třetích osob, tj. hledáním takového řešení, které by umožnilo dosáhnout zamýšleného účelu za současného zachování stávajícího využití pozemků našeho Klienta. Návrh územního plánu tak v dané části neodpovídá zájmům, které mají být v souladu se zásadami územního plánování chráněny, a obsahuje ve velké míře omezení práv našeho Klienta a oprávněných zájmů, a to v rozsahu, který postrádá oporu v relevantních právních předpisech. Žádáme tedy touto cestou, aby se pořizovatel nového územního plánu se shora uvedenými připomínkami vypořádal, a aby těmto vyhověl, tj. aby zastupitelstvu Statutárního města Liberec

navrhl zamítnutí návrhu nového územního plánu v rozsahu shora uvedených připomínek tak, aby využití Nemovitostí dle návrhu nového územního plánu odpovídalo jejich stávajícímu využití, a pro plánovanou stavbu tramvajové otočky byly použity jiné vhodné pozemky, nikoliv Nemovitosti našeho Klienta.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhová plocha veřejných prostranství komunikace (VK), 1715/16 část návrhová plocha veřejných prostranství komunikace, část stabilizovaná plocha veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky následovně: parc. č. 1706, 1707, 1708 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň; parc. č. 1709, 1715/16 do stabilizovaných ploch bydlení městského.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vymezit alternativní trasu tramvajové trati tak, aby nedošlo k zásahu do pozemků v jeho vlastnictví.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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*“.

Dle ÚPML jsou pozemky parc. č. 1706, 1707 a 1708 součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň a pozemky parc. č. 1709, 1715/16 jsou v zastavitelných plochách bydlení městského. V době zpracování tohoto územního plánu bylo plánováno ukončení tramvajové trati v severní části sídliště u základní školy v ulici Dobiášova.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro možný další rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je uvažována jako páteřní prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti a spolehlivosti.

Tramvajová trať (TT) z Rochlic přes Vesec do Doubí byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada v této trase vedených autobusových linek.

Stavba tramvajové trati do Rochlic, Vesce a Doubí je připravována po etapách. První etapa počítá s odpojením trasy ze stávajícího dopravního uzlu Na Rybníčku, vedení ulic U Nisy, M. Horákové a podél ulice Melantrichova, U Močálu, Na Žižkově přes sídliště Dobiášova a Rochlice. Z hlediska provozu na tramvajové trati je nutností vytvořit prostor pro ukončení části dopravní obsluhy tramvajů sídliště Rochlice. V místě tohoto sídliště je pak nutné navrhnout točku tramvaje v této lokalitě tam, kde již končí zabezpečení obsluhy tohoto sídliště nebo z důvodu zabezpečení provozu při havárii části tramvajové trati. V dané lokalitě byly hledány pozemky, na které lze tuto točku umístit.

Projektant ÚPL při návrhu vedení tramvajové trati pochopitelně prověřoval možnosti umístění této trasy do pozemků ve vlastnictví města. Tramvajová trať je stavbou s poměrně velkými prostorovými nároky, neboť vyžaduje specifické podélné a směrové řešení (oproti např. motorové dopravě), to je relativně malé podélné sklony, a zejména velké poloměry v obloucích – viz také ČSN 73 6405 „Projektování tramvajových tratí“.

Z technického hlediska není z výše popsaných důvodů bohužel možné využít pro stavbu tramvajové trati a točky pouze pozemků ve vlastnictví města tak, jak uvádí podatel připomínky, např. 2218/3, 1820/19, 1712/1, 1712/4 a 1712/5, ale i pozemků v soukromém vlastnictví, mj. i pozemků ve vlastnictví pana Dzikose (p. č. 1706, 1707, 1708, 1709 a 1715/16 v k. ú. Rochlice).

V další etapě by byla nová tramvajová trať protažena za silnici I/14 a dále ul. Česká a Mařanova až k točce u Makra.

Umístění točky bylo znovu prověřováno v rámci zpracování ÚP na podkladě samostatné studie zpracované pro Statutární město Liberec specializovanou projekční kancelář Valbek s.r.o. Studie v koncepční fázi porovnávala alternativní řešení a výsledné řešení dopracovala na základě prověřené technické proveditelnosti a ekonomické přiměřenosti.

K uvedenému argumentu zasahování do soukromého vlastnictví je nutné uvést následující (viz vyjádření zástupce veřejného ochránce práv sp. zn. 3027/2013/VOP/MKČ ze dne 6.června 2013). Je třeba 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 (dále jen „Listina“) zaručuje každému právo vlastnit majetek a přiznává vlastnickému právu všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené. Ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny omezení vlastnického práva zjevně připouští. Zákonodárce může vlastnické právo omezit zákonem, z důvodu ochrany práv druhých a ochrany obecných zájmů, zejména lidského zdraví, přírody a životního prostředí. Se zřetelem k výše uvedenému územní plán představuje právem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jakožto územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

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

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch a je přes ně vymezen koridor dopravní infrastruktury - vedení tramvajové trati CNU-4.TT.4.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0333 – Ladislava Molčanová

CJ MML 052951/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1545/1, 1545/16

Rozhodnutí: Připomínce se vyhovuje

Text připomínky:

~~... (může uvést pouze „nesouhlasím“):~~

~~...S návrhem územního plánu 2016 nesouhlasím a žádám o změnu ÚP 2016 viz. přiložené připomínky.~~

1/ Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu Liberce týkajícího se funkčního využití pozemku v k.ú. Rochlice u Liberce, p.č. 1545/1 a 1545/16. V novém návrhu ÚP 2016 jsou pozemky zahrnuty celé jako zeleň. Před zpracováním nového návrhu ÚP 2016 byly tyto pozemky v ÚP rozděleny hraniční čarou zeleně, částečně jako zeleň a částečně určené pro výstavbu.

2/ Z výše uvedených důvodů Vás žádám o zpětné rozdělení pozemků, jak bylo řešeno v územním plánu před rokem 2016.

3/ Jedná se o soukromé pozemky se záměrem pro výstavbu rodinného bydlení.

1/ V roce 2002 jsem žádala o změnu ÚP využití celých pozemků na bydlení čisté. Tato žádost byla zamítnuta.

V r. 2005 jsem opětovně žádala o změnu ÚP pozemků pro využití pozemků na bydlení čisté s návrhem na umístění čtyř rodinných domů. Mé žádosti nebylo vyhověno.

2/ K návrhu na změnu ÚP 2013 jsem neuplatnila připomínky z vážných zdravotních důvodů v rodině.

3/ S p. Ing. Franců jsme projednávali s manželem připojení sítí do hlavní ulice. Bylo nám sděleno, že výstavba infrastruktury se bude řešit postupně se zástavbou dotčeného území. Proto do této doby nebylo možné zahájení prací na vybudování inženýrských sítí k výše dotčeným pozemkům pro výstavbu rodinného bydlení.

4/ Vzhledem k tomu, že již byly vybudovány veškeré inženýrské sítě v dostupné blízkosti předmětných pozemků, manžel provedl návrh osazení pouze dvou RD s ohledem na zeleň, včetně odstavného stání dle stavebního zákona. Došlo tím z naší strany k ustoupení od výstavby dvou RD umístěných v zeleni na soukromém pozemku. Nový návrh o umístění dvou RD pro rodinné bydlení a geometrický plán katastrální mapy přikládám.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1545/1, 1545/16 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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): část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemky částečně do návrhových ploch bydlení městského (BM) a částečně do ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s funkčním zařazením předmětných pozemků do ploch sídelní zeleně a požaduje ponechání pozemku tak, jak byl v územním plánu z roku 2002 (část zeleň, část bydlení).

V územním plánu města Liberce z roku 2002 jsou uvedené pozemky vedeny částečně jako plocha bydlení městského a částečně jako plocha urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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“.*

Od konceptu ÚP (2011) až po nový návrh pro společné jednání (2016) byly pozemky zahrnuty do ploch sídelní zeleně. Na základě uplatněné připomínky a opětovného prověření a posouzení byly předmětné pozemky vymezeny tak, jak bylo učiněno v územním plánu města Liberce z roku 2002, tedy část byla vymezena jako plocha bydlení všeobecného a část jako plocha zeleně sídelní.

Ta část pozemků, která byla vymezena jako plocha zeleně sídelní, je součástí zeleného pásu. Navazuje tak na ostatní plochy zeleně a na lokální biocentrum „Nad Lomem“ č. 1488, které tvoří součást územního systému ekologické stability. Ten je respektován, chráněn a rozvíjen jako jedna z vymezených hodnot území v souladu s § 19 odst. 1 stavebního zákona.

V souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněných připomínek byla na části pozemků podatele vymezena plocha bydlení všeobecného vytvářející předpoklady pro realizaci bydlení, stejně jako to bylo v územním plánu města Liberce z roku 2002.

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

Územní plán pouze vytváří předpoklady pro výstavbu odpovídajících ploch, nenavrhuje konkrétní stavební řešení. Konkrétní stavby budou součástí územního a stavebního řízení.

Pozemky jsou z výše uvedených důvodů zařazeny částečně do ploch bydlení všeobecného a částečně do ploch zeleně sídelní.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0334 – Pavel Matějka

CJ MML 070952/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: TT U Lomu – Nová Ruda

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

..... NAVRH NA
 VYTVOŘENÍ KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ A CYKLISTY
 PODÉL TRAMVAJOVÉ TRATI MEZI ZASTÁVKAMA
 U LOMU A NOVÁ RUDA
 CHYBÍ PĚŠÍ A CYKLO SPOJENÍ MEZI LIBERCEM
 A VRATISLAVICEMI.
 TRAMVAJOVÁ TRATĚ JE IDEÁLNÍM VODÍTKEM NEJKRATŠÍ ~~SP~~ NEJUHODNĚJŠÍ
 JIŽ DNES ~~JE~~ ZDE CHODÍ PO TRATI LIDÉ ~~PRO~~ PŘEVÝŠENÍ

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vytvoření komunikace pro pěší a cyklisty podél tramvajové trati mezi zastávkami U Lomu a Nová Ruda.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města Liberec, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro další možný rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je uvažována jako páteřní prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti a spolehlivosti.

Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury, která zajistí kvalitní dopravní obsluhu.

Ve výkresu koncepce dopravní infrastruktury je v části podél tramvajové trati navrhována síť cyklotras. V plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), jimiž prochází tramvajová trať, lze vytvořit cyklotrasy i chodníky, ty mohou být součástí těchto ploch.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0335 – Věra Vojtíšková

CJ MML 072256/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1542/5

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): NESOUHLASÍM,

uvedená parcela je v novém Územním plánu zařazována jako plocha – „sídelní zeleň“, s čímž nesouhlasím, jelikož jsou tak zásadním způsobem narušena má vlastnická práva a užívací práva vlastníka, kdy mi je jako vlastníku znemožněno jakkoliv nakládat s uvedeným pozemkem, či tento využívat a zhodnotit.

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

Daným postupem města dochází k neakceptovatelnému stavu, kdy mi jsou městem ukládány povinnosti (viz výzvy SML k údržbě pozemku, odstranění neznámým pachatelem založené černé skládky na mé náklady, apod.), pozemky jsou plánovány pro veřejné využití, pro mne jako vlastníka pozemku bez jakékoliv náhrady, kdy navíc já jako vlastník nemám možnost tyto užívat dle svého uvážení a dle svých potřeb.

Žádám o provedení změny v návrhu ÚP tak, že pozemek p.č. 1542/5 v k.ú. Rochlice u Liberce bude v horní části, která není zalesněna, zařazen jako pozemek s určením pro „plochy bydlení“, a to v rozsahu cca 8000 m², tedy pro výstavbu cca 6 až 7 rodinných domů s přiměřenými zahradami – viz příložený zákres do katastrální mapy. U ostatní plochy bych pak souhlasila s využitím dle návrhu Nového ÚP.

Alternativně navrhuji, aby Stat. město Liberec, pokud chce na mém pozemku realizovat své záměry, tento pozemek odkoupilo do svého vlastnictví za cenu stanovenou úředním odhadem.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1542/5 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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 města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s plochou sídelní zeleně a požaduje vymezit na uvedeném pozemku alespoň částečně plochy pro bydlení.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byly uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch zeleně rekreační. V době platnosti tohoto územního plánu byl projednáván návrh na změnu územního plánu označený jako 29/34. Zastupitelstvo města Liberec nesouhlasilo se změnou funkčního využití tohoto pozemku. Z § 46 stavebního zákona lze dovodit, že na pořízení územního plánu nebo jeho změny není právní nárok. Do procesu pořízení změny vstupuje celá řada subjektů, přičemž je třeba dosáhnout rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území.

Územní plán v souladu s § 18 stavebního zákona vytváří 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. 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. Územní plán neřeší majetkové poměry v území ani směny pozemků.

Jedná se o pozemky bezprostředně navazující na biocentrum 1488 a stávající zástavbu. Tato bytová výstavba vznikla na pozemcích ploch smíšených městských, které byly již dlouhodobě určeny pro bydlení.

V Zadání územního plánu (2008) bylo jako jeden z požadavků na plošné a prostorové uspořádání území stanoveno „posoudit možnosti a podmínky rozšíření rekreačně sportovních ploch v sektorech s jejich podprůměrnou nabídkou. Jedním z těchto sektorů je i sektor Jih včetně Rochlice – Nová Ruda. Pozemek tvoří hlavní rekreační zeleň v těžišti obytných souborů Rochlice, Broumovská a Nová Ruda. Při pořizování ÚPL byla posuzována vhodnost zařazení pozemku do funkčních ploch. Výsledkem posouzení je jeho zařazení do ploch zeleně sídelní.

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

Pozemek parc. č. 1542/5 navazuje na biocentrum 1488. Předmětný pozemek společně s dalšími pozemky vytváří zelené pásy pronikající z krajiny do zastavěného území města. Tyto pásy zeleně jsou jednou ze základních koncepcí územního plánu. Zároveň zde tvoří rekreační oblast spolu s okolními pozemky.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zeleně sídelní.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0336 – Věra Vojtíšková

CJ MML 072258/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1567/3

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): NESOUHLASÍM,

uvedená parcela je v novém Územním plánu zařazována jako plocha – „sídelní zeleň“, navíc s vedením tělesa „trasy kapacitní veřejném dopravy osob (tramvajová dráha)“. S tímto zařazením nesouhlasím, jelikož jsou tak zásadním způsobem narušena má vlastnická práva a užívací práva vlastníka, kdy mi je jako vlastníku znemožněno jakkoliv nakládat s uvedeným pozemkem, či tento využívat a zhodnotit. Navíc o řešení využití pozemku pro tramvajovou dráhu byla se SM Liberec vedena jednání po dobu cca 8-mi let, kdy bylo i jednáno o směně pozemků za jiným v majetku města – tato jednání byla ze strany města ukončena písemným sdělením, že město od tohoto záměru odstoupilo a tramvajovou dráhu povede jinudy. Je nutno zdůraznit, že SM Liberec má možnost vést dráhu i po sousedních pozemcích, které jsou v majetku města (p.č. 1559/63 a p.č. 1588/2), nyní tedy důvod pro zábor mých pozemků.

V současné době je pozemek v Katastru nemovitostí veden jako orná půda. Navrženou změnou ÚP dochází bez jakékoliv náhrady k zásahu do mých vlastnických práv a znemožňuje se mi tento pozemek dále využívat.

Žádám o provedení změny v návrhu ÚP tak, že pozemek p.č. 1569 v k.ú. Rochlice u Liberce v ÚP zařazen jako „plocha smíšených aktivit“, popř. jako „plochy smíšené centrální“.

Alternativně navrhuji, aby Stat. město Liberec, pokud chce na mém pozemku realizovat své záměry, tento pozemek odkoupilo do svého vlastnictví za cenu stanovenou úředním odhadem.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1567/3 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), část přestavbové plochy rekreace a sportu (RS), část přestavbové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S), část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sport (OS), část plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sport (OS), část plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí s vymezením tramvajové trati a požaduje zařazení pozemku do ploch smíšených aktivit nebo do ploch smíšených centrálních.

Již v ÚPML byl předmětný pozemek zařazen do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Ve všech fázích pořizování ÚPL bylo počítáno s rozvojem tramvajové dopravy.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro další možný rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je uvažována jako páteří prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti a spolehlivosti.

Tramvajová trať (TT) do Rochlic byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada v této trase vedených autobusových linek. Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury, která zajistí kvalitní dopravní obsluhu největšího libereckého sídliště.

Umístění trasy tramvajové trati bylo po prověření vymezeno v souladu s dlouhodobě připravovaným projektem dopravního podniku. Pro tramvajovou trať je vymezen koridor pro VPS, v rámci kterého bude upřesněno vedení TT. Územní plán neřeší majetkové poměry v území ani směny pozemků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 2,2 ha ploch změn (rozvojových) přestavbových smíšených obytných městských a přes 4,1 ha změn (rozvojových) přestavbových smíšených obytných centrálních. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) přestavbových smíšených obytných městských nebo ploch změn (rozvojových) přestavbových smíšených obytných centrálních. Dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako plochy pro výstavbu byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

K připomínce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené,

omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen částečně do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), část plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sport (OS), část plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Přes pozemek je navrhována tramvajová trať – CNU.4.TT.1.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0337 – Věra Vojtíšková

CJ MML 072260/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1569

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): NESOUHLASÍM,

uvedená parcela je v novém Územním plánu zařazována jako plocha – „sídelní zeleň“, navíc s vedením tělesa „trasy kapacitní veřejném dopravy osob (tramvajová dráha). S tímto zařazením nesouhlasím, jelikož jsou tak zásadním způsobem narušena má vlastnická práva a užívací práva vlastníka, kdy mi je jako vlastníku znemožněno jakkoliv nakládat s uvedeným pozemkem, či tento využívat a zhodnotit. Navíc o řešení využití pozemku pro tramvajovou dráhu byla se SM Liberec vedena jednání po dobu cca 8-mi let, kdy bylo i jednáno o směně pozemků za jiným v majetku města – tato jednání byla ze strany města ukončena písemným sdělením, že město od tohoto záměru odstoupilo a tramvajovou dráhu povede jinudy. Je nutno zdůraznit, že SM Liberec má možnost vést dráhu i po sousedních pozemcích, které jsou v majetku města (p.č. 1559/63 a p.č. 1588/2), nyní tedy důvod pro zábor mých pozemků.

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

V současné době je pozemek v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, neplodná půda, tedy již z tohoto je zřejmé nevhodnost jeho využití na sídlištní zeleň, současně pak dochází bez jakékoliv náhrady k zásahu do mých vlastnických práv a znemožňuje se mi tento pozemek dále využívat.

Žádám o provedení změny v návrhu ÚP tak, že pozemek p.č. 1569 v k.ú. Rochlice u Liberce v ÚP zařazen jako „plocha smíšených aktivit“, popř. jako „plochy smíšené centrální“.

Alternativně navrhuji, aby Stat. město Liberec, pokud chce na mém pozemku realizovat své záměry, tento pozemek odkoupilo do svého vlastnictví za cenu stanovenou úředním odhadem.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1569 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), část přestavbové plochy rekreace a sportu (RS), část přestavbové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část návrhové plochy občanského vybavení - sportu (S), část návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sport (OS), část plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sport (OS), část plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí s vymezením tramvajové trati a požaduje zařazení pozemku do ploch smíšených aktivit nebo do ploch smíšených centrálních.

Již v ÚPML byl předmětný pozemek zařazen do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň. Ve všech fázích pořizování ÚPL bylo počítáno s rozvojem tramvajové dopravy.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro další možný rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je uvažována jako páteřní prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti a spolehlivosti.

Tramvajová trať (TT) do Rochlic byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada v této trase vedených autobusových linek. Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury, která zajistí kvalitní dopravní obsluhu největšího libereckého sídliště.

Umístění trasy tramvajové trati bylo po prověření vymezeno v souladu s dlouhodobě připravovaným projektem dopravního podniku. Pro tramvajovou trať je vymezen koridor pro VPS, v rámci kterého bude upřesněno vedení TT. Územní plán neřeší majetkové poměry v území ani směny pozemků.

V městském sektoru 4 – Rochlice – Nová Ruda, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 2,2 ha ploch změn (rozvojových) přestavbových smíšených obytných městských a přes 4,1 ha změn (rozvojových) přestavbových smíšených obytných centrálních. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) přestavbových smíšených obytných městských nebo ploch změn (rozvojových) přestavbových smíšených obytných centrálních. Dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako plochy pro výstavbu byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

K připomínce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu 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 k Článku 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.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen částečně do stabilizovaný ploch zeleně sídelní (ZS), část plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sport (OS), část plochy změn (rozvojové) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Přes pozemek je navrhována tramvajová trať – CNU.4.TT.1.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0338 – Jaroslav Čermák

CJ MML 071969/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 253

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

Naše společnost je majitelem areálu umístěného na adrese Doubská 997, Liberec Rochlice na ppč. 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/3, 240/5, 240/8, 240/10, 252/25 a **253**. v k.u. Rochlice u Liberce vedené na LV 1135

Dne 29.5.2008 jsme podali podnět na změnu územního plánu č. 57/173 pro parcelu **253**. Tento náš návrh nebyl v novém návrhu územního plánu brán v úvahu. Proto jsme dne 25.4.2013 podali námítku k návrhu nového územního plánu. Jelikož ani na tuto námítku nebyl brán zřetel podáváme následující připomínky:

V rozhodnutí Stavebního úřadu v Liberci o umístění stavby ze dne 20.4.1995 č.j. SÚ/2/1072/95/Dv se v čl 32. stanovuje: „ pozemky parc. Č. 239, 240/1, 252/2 a **253** k.ú. Rochlice se vymezují jako stavební pozemky, jejich části budou využity pro umístění staveniště.

V návaznosti na toto rozhodnutí byla realizována stavba, která byla kolaudována Stavebním a dopravním úřadem v Liberci dne 30.11.1995 č.j. SDÚ/7110/3943 A/95-ŠI, kterým je povoleno užívání stavby „realizované na p.p.č. 239,240/1, 252/2, **253**, 240/3, 1610, 355/25, 313. 349, 355/5, 350/1 k.ú. Rochlice“.

Na základě těchto rozhodnutí pro mne jasně vyplývá, že pozemek ppčk **253** je vymezen jako **pozemek stavební** .

Jako kompromisní řešení navrhuji pozemek 253 o celkové výměře 2245m² rozdělit na 2 poloviny, přičemž by vzniklá plocha o výměře cca 1100 m² navazující na stávající zpevněnou plochu byla využita jako manipulační dle zápisu v KN (viz. žluté vyznačení) a zbývajících cca 1145 m² by nadále mohlo sloužit jako zeleň. Tímto krokem by dle mého názoru byl udržen stávající stav, navíc k plné spokojenosti všech zúčastněných stran.

Dle legendy k územnímu plánu je celý náš areál zařazen do „plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G)“. Vzhledem ke skutečnosti, že se v našich budovách provozují různé obchodní činnosti, je dle mého názoru příhodnější zařazení do „ploch smíšených aktivit (A)“.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 253 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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 pozemek do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky požaduje vymezení na pozemku parc. č. 253 nebo alespoň na části zastavitelnou plochu pozemku.

V ÚPML byla na pozemku parc. č. 253 vymezena nezastavitelná plocha urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň.

Jedná se o pozemek navazující na Plátenický potok a částečně ležící ve stanoveném záplavovém území, na pozemek rovněž zasahuje místní biokoridor a zároveň je součástí zeleného pásu. Vymezovat nové zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s prioritou 26 PÚR ČR, podle které se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vodní toky jsou významnými krajinnými prvky dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb. Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozování a ničením.

Tok Plátenického potoka a jeho břehové porosty jsou součástí na území města vymezeného systému ekologické stability. Územní systém ekologické stability krajiny je vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Jak vyplývá z § 4 zákona č. 114/1992 Sb., je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Na celém území města jsou v souladu se stanovenou koncepcí vytvářeny pásy zeleně pronikající zejména podél vodních toků z příměstské krajiny do hustě zastavěného území centra a pozemek parc. č. 253 je jeho součástí.

Vymezení zeleně v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, konkrétně ochrannou hodnotou krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

Uvedený pozemek je součástí zeleného pásu, který má za úkol propojit jednotlivé plochy urbanizované zeleně rozptýlené po území města do pokud možno spojitého systému k provázání s příměstskou krajinou, tak jak bylo požadováno v Zadání územního plánu. Vymezení pozemků jako zeleného pásu je naprosto v souladu s požadavkem PÚR ČR definovaným v prioritě 21 i v souladu s prioritami P9 a P10 ZÚR LK. Dle těchto priorit se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování nové zástavby a dopravní a technické infrastruktury. Úkolem je mimo jiné propojovat funkční systémy sídelní a krajinné zeleně. Dále se mají chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření funkčně souvislých ploch volné krajiny s ekologickými a rekreačními funkcemi a doplňovat je, pokud je to účelné a vhodné, zejména v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, na jejichž území by mohla být krajina negativně

poznámena vlivem lidské činnosti (intenzivní hospodářský a sociální rozvoj nadmístního významu). Cílem je zachování a přirozená obnova souvislých pásů veřejně přístupné zeleně nezastavěného území zejména v bezprostředním okolí měst a velkých obcí - „zelených pásů“ způsobilých pro nenáročná (šetřná) forma krátkodobé rekreace, pro rozvoj lesních porostů a pro zachování prostupnosti krajiny. Město Liberec je dle ZÚR LK zahrnuto do rozvojové oblasti OB7 a proto je pro něj výše uvedené pravidlo převzato do koncepce ÚPL.

Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat zelené pásy podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umísťovat zastavitelné plochy. ÚPL na těchto pozemcích žádné protipovodňové opatření nenavrhuje, protože je součástí ÚSES a plochy zeleně sídelní umožňující rozliv a přirozeně slouží jako protipovodňové opatření.

Podle zásady Z37 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je vytvářet územní předpoklady pro funkčnost ÚSES v prostorech protipovodňových opatření, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES.

Z důvodu ochrany toku, na kterém je navíc vymezen územní systém ekologické stability, respektování PÚR ČR, ZÚR LK a koncepce zelených pásů vytvářených podél vodních toků není vymezení zastavitelné plochy žádoucí.

V městském sektoru 04 – Rochlice-Nová Ruda, do kterého spadá i předmětný pozemek, je rozvojový potenciál této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

Územní plán v souladu s § 18 vytváří 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. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou v dostatečném rozsahu odpovídající rozvojovým nárokům města vymezeny v jiných vhodnějších plochách. Územní plán neřeší majetkové poměry v území ani směny pozemků.

Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G), které byly na předmětných pozemcích vymezeny v návrhu ÚP, byly s ohledem na převažující smíšené využití ploch přehodnoceny do ploch smíšených aktivit (A).

Část pozemku parc. č. 239/1 a pozemek parc. č. 253 jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS); část 239/1, 239/4, 239/5, 240/1, 240/8, 240/10, 252/2 do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských (SM); 240/3, 240/5 plochy změn (rozvojové) přestavby smíšené obytné městské (SM).

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

Pozemek parc. č. 253 je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0339 – Ing. arch. Petr Kincl

CJ MML 072529/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1716/200

Rozhodnutí: Připomínce se nevyhovuje

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): NESOUHLASÍM S NAVRŽENÝM VEDENÍM TRASY TRAMVAJOVÉ TRATI VČETNĚ OCHRANNÝCH KORIDORŮ A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV V HÁSKOVĚ A DOBIAŠOVĚ ULICI, V LIBERCI – ROCHLICÍCH.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení): NAVRŽENÁ TRAMVAJOVÁ TRATĚ SE PRAKTICKY DOTÝKA MĚHO POZEMKU S GARÁŽÍ A ZNEMOŽŇUJE TAK BUDOUCÍ UŽÍVÁNÍ GARÁŽE VČETNĚ JEJÍHO MOŽNÉHO PRODEJE. TRAMVAJOVOU TRATĚ JE MOŽNO VĚST PO DRUHÉ STRANĚ ULICE DOBIAŠOVA, NA POZEMCÍCH, KTERÉ JSOU DOPOSUD VOLNÉ A NEZASTAVĚNÉ. DALŠÍM PROBLEMEM JE TEŽ HLUCNOST TRAMVAJE.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1716/200 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC),

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 do stabilizovaných ploch bydlení městského (BM).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s vymezením tramvajové trati, která se dotýká jeho pozemku.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro další možný rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je uvažována jako páteří prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti a spolehlivosti.

Tramvajová trať (TT) do Rochlic byla dopravními specialisty vč. externích vyhodnocena jako potenciálně efektivní náhrada v této trase vedených autobusových linek. Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury, která zajistí kvalitní dopravní obsluhu největšího libereckého sídliště.

Umístění trasy tramvajové trati bylo po prověření vymezeno v souladu s dlouhodobě připravovaným projektem dopravního podniku, na který existuje podrobnější dokumentace v části ulice Krejčího a úsek vedený ulicí Dobiášova zde plynule navazuje. Z hlediska přístupu k zastávkám je praktičtější vést tramvajovou trať přimknutou k zástavbě.

Tramvajová trať je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury. Odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě se řídí zákonem č. 184/2006 Sb., který upravuje postup řízení i stanovení náhrad. A není předmětem územního plánu. Do doby vydání územního plánu zastupitelstvem města není územní plán závazný pro rozhodování v území. Proto nelze před jeho vydáním provádět směny nebo výkupy pozemků. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území.

Přístup na pozemky garáží a případná protihluková opatření budou řešeny v dalších stupních projektové přípravy.

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

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch bydlení všeobecného a koridor dopravní infrastruktury - vedení tramvajové trati CNU- 4.TT.4. zůstává zachován (vede mimo dotčený pozemek).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0340 – Interma a.s.

CJ MML 073849/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.:

- 1) 1628, 1629/1, 1629/2, 1632, 1633 (Orlí, Resslerova, Široká), k.ú. Liberec
- 2) 2487/1, 2489/1 (Tržní náměstí) k.ú. Liberec
- 3) 2217/2, 2217/3, 2217/5, 2217/6, 2217/9, 2218/2 (Dobiášova/Haškova) k.ú. Rochlice
- 4) 1710/5, 1715/2 k.ú. Rochlice; 1826, 1828 k.ú. Vratislavice

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje

Text připomínky:

1) lokalita ohraničená ul. Orlí, Resslerova a Široká v centru (pozemky p.č. 1628, 1629/1, 1629/2, 1632 a 1633 v k.ú. Liberec)

- tato lokalita je v současně platném ÚP zahrnuta do ploch smíšených městských

- návrh nového ÚP ponechává těmto plochám možnost v podstatě stejného využití, avšak navrhuje přes ně výhledově vést tramvajovou trať, čímž tyto cenné pozemky v centru města z pohledu vlastníka znehodnocuje

2) lokalita Tržní náměstí (pozemky p.č. 2487/1 a 2489/1 v k.ú. Liberec) - zde je tomu obdobně jako u lokality/pozemků uvedených pod bodem 1) :

- v současně platném ÚP jsou pozemky začleněny do ploch občanské vybavenosti

- v návrhu nového ÚP jsou však pozemky začleněny do ploch veřejných prostranství a navíc je přes ně výhledově navržena (podobně jako v případě předchozí lokality) tramvajová trať (rozšíření tramvajové dopravy do Ruprechtic), takže i zde by došlo k zásadnímu omezení vlastnických práv a ke znehodnocení pozemků vlastníka

3) lokalita Rochlice – ul. Dobiášova/Haškova (pozemky p.č. 2217/2, 2217/3, 2217/5, 2217/6, 2217/9 a 2218/2 v k.ú. Rochlice u Liberce)

- v současně platném ÚP jsou pozemek p.č. 2217/2 a část pozemku p.č. 2217/5 začleněny v plochách ostatních smíšených, pozemky p.č. 2217/3 a 2217/6 v plochách pro bydlení a pozemek p.č. 2218/2 a část pozemku p.č. 2217/9 pak v plochách garáží

- pouze části pozemků p.č. 2217/5 a 2217/9 jsou ve stávajícím ÚP součástí ploch zeleně

- v návrhu nového ÚP jsou všechny uvedené pozemky v této lokalitě zahrnuty do ploch sídelní zeleně, takže opět dochází k jejich podstatnému znehodnocení; vlastník zde má navíc konkrétní podnikatelský záměr vycházející z platného ÚP, na který se váží již uzavřené dohody a obchodní smlouvy; v případě nedodržení smluvních závazků (tj. nenaplnění těchto smluv) hrozí vlastníkovu vysoké sankce a znásobení škod, které by už tak vznikly v důsledku ušlého zisku, specifikace rizika škody velkého rozsahu je předmětem kapitoly IV. námitek.

4) lokalita podél Vratislavické ul. v Rochlici (pozemky p.č. 1710/5 a 1715/2 v k.ú. Rochlice u Liberce a dále pozemky p.č. 1826 a 1828 v k.ú. Vratislavice nad Nisou)

- pozemky p.č. 1710/5 a p.č.1715/2 v k.ú. Rochlice jsou v platném ÚP zahrnuty do ploch pro bydlení městské

- pozemky p.č. 1826 a p.č. 1828 v k.ú. Vratislavice nad Nisou pak jsou zahrnuty do ploch smíšených ostatních (umožňující m.j. realizaci staveb a opatření pro obchod, služby a drobnou výrobu)

- v návrhu nového ÚP jsou všechny uvedené pozemky zahrnuty do ploch sídelní zeleně, čímž by bylo opět znemožněno využití podnikatelské využití pozemků (v souladu s dosud platným ÚP) a došlo by i v tomto případě k jejich znehodnocení. Specifikace rizika škody značného rozsahu je předmětem kapitoly V.

IV. Upozornění na riziko škody velkého rozsahu

Dne 14.9.2015 uzavřela Interma akciová společnost jako budoucí prodávající smlouvu o smlouvě budoucí kupní, ze které vyplývá závazek budoucího prodávajícího prodat nemovitosti na parcele 2217/2; 2217/3, 2217/5, 2217/6, 2217/9 a 2218/2 a 2221/29 vše v katastrálním území Rochlice u Liberce, obci Liberec, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec na listu vlastnictví č. 1012 (dále jen Nemovitosti A) budoucímu kupujícímu, společnosti NORMA k.s., IČ 47114789 se sídlem Praha 1, Platněřská č.p. 191, PSČ 110 00 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A vložka 7483.

Společnost NORMA k.s. uzavřela smlouvu v dobré víře, že vhodně využije stávající funkční charakteristiku území specifikovanou aktuálním územním plánem a zahájila v rámci Nemovitostí A řízení o projektu výstavby prodejny potravin obchodního řetězce NORMA k.s.

Nový návrh územního plánu Liberce mění funkční charakteristiku území takovým způsobem, že záměr společnosti Norma k.s. nebude z hlediska funkční charakteristiky využitelnosti území přípustný.

V případě, že dojde k navrhované změně územního plánu Liberce, dojde ke zmaření citované smlouvy. Interma akciová společnost může podat žalobu o náhradu škody velkého rozsahu a žalovat tak Magistrát města Liberce, také o náhrady nákladů, které společnost Interma v rámci přípravy smluvní transakce vynaložila. Vznikne zřejmě také škoda na straně společnosti NORMA k.s.

V. Upozornění na riziko značné škody

Dne 1. března 2016 informovala společnost Interma akciová společnost insolvenční správkyni Mgr. Moniku Cihelkovou, jako vlastníka Dotčených nemovitostí na parcele 1710/5; 1715/2, vše v katastrálním území Rochlice u Liberce, obci Liberec, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec na listu vlastnictví č. 1012 (dále jen Nemovitosti B), že tyto nemovitosti eviduje jako předběžně prověřený investiční projekt, kdy indikativní hodnota pozemků projektu činí 2,3 mil. Kč bez daně z přidané hodnoty.

Společnost Interma akciová společnost plánovala Nemovitosti B prodat s tím, že budoucí kupující vhodně využije stávající funkční charakteristiku území specifikovanou aktuálním územním plánem.

Nový návrh územního plánu Liberce mění funkční charakteristiku území takovým způsobem, že záměr budoucího kupujícího nebude z hlediska funkční charakteristiky využitelnosti území přípustný.

V případě, že dojde k navrhované změně územního plánu Liberce, dojde ke zmaření popsaného investičního záměru, respektive ke snížení hodnoty vyjmenovaných Nemovitostí B. Interma akciová společnost může podat žalobu o náhradu značné škody a žalovat tak Magistrát města Liberce, také o náhrady nákladů, které společnost Interma v rámci přípravy investiční akce vynaložila.

VI. Námitky

Vzhledem k výše uvedenému společnost Interma akciová společnost, jako vlastník dotčených nemovitostí, u p l a t ň u j e n á m í t k u k novému návrhu Územního plánu města Liberec a požaduje jeho úpravu tak, aby začlenění výše uvedených pozemků do funkčních ploch v novém návrhu ÚP bylo ponecháno podle současně platného ÚP, resp. aby dotčené pozemky bylo možné využít k účelům vyplývajícím ze současně platného ÚP.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky nesouhlasí s vymezeným funkčním využitím a požaduje, aby začlenění pozemků bylo ponecháno podle ÚPML, resp. aby předmětné pozemky bylo možné využít k účelům vyplývajícím z ÚPML.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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“.*

K uvedenému argumentu zasahování do soukromého vlastnictví je nutné uvést následující (viz vyjádření zástupce veřejného ochránce práv sp. zn. 3027/2013/VOP/MKČ ze dne 6.června 2013). Je třeba 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 (dále jen „Listina“) zaručuje každému právo vlastnit majetek a přiznává vlastnickému právu všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené. Ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny omezení vlastnického práva zjevně připouští. Zákonodárce může vlastnické právo omezit zákonem, z důvodu ochrany práv druhých a ochrany obecných zájmů, zejména lidského zdraví, přírody a životního prostředí. Se zřetelem k výše uvedenému územní plán představuje právem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jakožto územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

1) 1628, 1629/1, 1629/2, 1632, 1633 (Orlí, Resslerůva, Široká), k.ú Liberec

ÚPML stanovil předmětným pozemkům funkční využití plochy přestavby smíšené městské (SM).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) i v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) jsou pozemky částečně zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených centrálních (C) a částečně do ploch přestavby veřejných prostranství označené 1.09.P s návrhem tramvajové trati TT.

Plochy smíšené obytné centrální umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a vyššího občanského vybavení a ekonomické aktivity, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jsou umísťované v atraktivním prostředí centra města a uzlových prostorech lokálních center, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích.

Plocha 1.09.PP Orlí – U Lomu je úpravou vnitřní dopravní kostry centra za účelem soustředění hlavních dopravních tras do dostupných koridorů a dopravního zklidnění stabilizovaných uličních prostorů vč, tramvajové trati do Ruprechtic a jejího zaústění do tunelu pod hřbetem Sokolského.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro možný další rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je uvažována jako páteřní prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti a spolehlivosti.

Umístění trasy tramvajové trati bylo po prověření vymezeno v souladu s dlouhodobě připravovaným projektem dopravního podniku, na který existuje podrobnější dokumentace. Pro tramvajovou trať je vymezen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS), v rámci kterého bude upřesněno vedení TT.

Jedním z hlavních úkolů města je zajištění kapacitní městské ekologické hromadné dopravy a to především do částí města, které je nutné vyřešit vzhledem k jejich velikosti a dopravním potřebám. Je ve veřejném zájmu, především z důvodu zajištění komfortní, ekologické a plynulé dopravní obslužnosti území, umístění této dopravní stavby. Koridor MHD je navržen, tak aby dopravně obsloužil co nejširší území a největší počet obyvatel co nejefektivněji. Koridor MHD co nejvíce respektuje stávající zástavbu a urbanistické řešení území. Umístění koridoru bylo prověřeno v rámci přípravných prací na realizaci projektu, byla zahájena příprava realizací dokumentace pro umístění stavby tramvajové tratě.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) jsou pozemky částečně zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných centrálních (SC) a částečně do ploch změn (rozvojových) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) s označením P1.09.PP s návrhem tramvajové trati TT.

Z uvedených důvodů se této části připomínky nevyhovuje.

2) 2487/1, 2489/1 (Tržní náměstí) k.ú. Liberec

ÚPML stanovil předmětným pozemkům funkční využití stabilizované plochy veřejné vybavenosti – obchodní zařízení a služby (OS).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) i v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) jsou pozemky součástí stabilizovaných ploch veřejných prostranství a ploch přestavby veřejných prostranství označené 2.54.P s návrhem tramvajové trati 1.TT.5,6

Plocha 2.54.P Šamánkova – rozšíření ulice pro umístění tramvajové trati, umístění TT odpojené z Masarykovy ulice do Ruprechtic podle podrobné technické studie. Tramvajová trať 1.TT.5,6 je úsek trati Centrum (Šamánkova) – Ruprechtice, Pavlovice prověřený podrobnější dokumentací a na rozdíl od původních variant méně zásahů, dostatečná vytíženost.

Podpora rozvoje tramvajové dopravy vychází ze Zadání územního plánu schváleného zastupitelstvem města, kde je jako jedna ze základních tezí rozvoje území města požadováno navrhnout

optimalizovanou dopravní obslužnost všech částí města s upřednostňováním veřejné dopravy a vytvořit územní podmínky pro možný další rozvoj tramvajových tratí a kolejové dopravy.

Tramvajová doprava je uvažována jako páteřní prvek veřejné dopravy osob ve městě Liberci, na který je navázána síť nekolejové dopravy - autobusové linky. I přes svou investiční náročnost je kolejová doprava velmi atraktivní z pohledu ekologie, přepravní výkonnosti a spolehlivosti.

Umístění trasy tramvajové trati bylo po prověření vymezeno v souladu s dlouhodobě připravovaným projektem dopravního podniku, na který existuje podrobnější dokumentace. Pro tramvajovou trať je vymezen koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS), v rámci kterého bude upřesněno vedení TT.

Jedním z hlavních úkolů města je zajištění kapacitní městské ekologické hromadné dopravy a to především do částí města, které je nutné vyřešit vzhledem k jejich velikosti a dopravním potřebám. Je ve veřejném zájmu, především z důvodu zajištění komfortní, ekologické a plynulé dopravní obslužnosti území, umístění této dopravní stavby. Koridor MHD je navržen, tak aby dopravně obsloužil co nejširší území a největší počet obyvatel co nejefektivněji. Koridor MHD co nejvíce respektuje stávající zástavbu a urbanistické řešení území. Umístění koridoru bylo prověřeno v rámci přípravných prací na realizaci projektu, byla zahájena příprava realizací dokumentace pro umístění stavby tramvajové tratě.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) jsou pozemky součástí ploch změn (rozvojových) přestavby veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) označené P.2.54.PP s návrhem tramvajové trati CNU.1.TT.5,6.

Z uvedených důvodů se této části připomínky nevyhovuje.

3) 2217/2, 2217/3, 2217/5, 2217/6, 2217/9, 2218/2 (Dobiášova/Haškova) k.ú. Rochlice

ÚPML stanovil předmětným pozemkům funkční využití částečně návrhové plochy smíšené ostatní (služby, obchod a drobná výroba) (SS), částečně návrhové plochy bydlení městského (BM), částečně stabilizované plochy urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň a částečně návrhové plochy dopravy a dopravní vybavenosti – hromadná parkoviště a garáže (PG).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) jsou pozemky zařazeny do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z).

Po opětovném prověřování projektantem ÚPL byly znovu posouzeny širší souvislosti v území v souladu s § 19 odst. (1) stavebního zákona a s cíli územního plánování definovanými v § 18 stavebního zákona a na základě uplatněné připomínky byly pozemky podatele zařazeny do návrhových ploch smíšených centrálních (C).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) jsou pozemky zařazeny do návrhových ploch smíšených centrálních s označením 4.43.C.4.30.40.s. Jedná se o lokalitu Dobiášova – rozšíření lokálního centra, možnost parkingu ve vazbě na kapacitní obytné soubory, smíšenou zástavbu a připravenou dopravní a technickou infrastrukturu. Do pozemků částečně zasahuje trasa tramvajové trati 4.TT.2. úsek tramvajové trati Centrum (Na Rybníčku) – Rochlice vedený částečně po samostatném tělese pro zajištění rychlosti a spolehlivosti VDO a napojení m.j. přestavbového území teplárny, Kopečné,...

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) jsou pozemky zařazeny do ploch změn (rozvojové) přestavby smíšených obytných centrálních (SC) s označením Z4.43. Do pozemků částečně zasahuje trasa tramvajové trati 4.TT.2.

Plochy smíšené centrální umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a vyššího občanského vybavení a ekonomické aktivity, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

Jsou umístované v atraktivním prostředí centra města a uzlových prostorech lokálních center, při dopravně zatížených veřejných prostranstvích.

Z uvedených důvodů se této části připomínky vyhovuje.

4) 1710/5, 1715/2 k.ú. Rochlice; 1826, 1828 k.ú. Vratislavice

ÚPML stanovil pozemkům parc. č. 1710/5, 1715/2 k.ú. Rochlice u Liberce funkční využití stabilizované plochy bydlení městského (BM).

ÚPML stanovil pozemkům parc. č. 1826, 1828 k.ú. Vratislavice nad Nisou návrhové plochy smíšené ostatní (služby, obchod a drobná výroba) (SS).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) jsou pozemky parc. č. 1710/5 a 1715/2 k.ú. Rochlice zařazeny do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z).

Po opětovném prověřování projektantem ÚPL byly znovu posouzeny širší souvislosti v území v souladu s § 19 odst. (1) stavebního zákona a s cíli územního plánování definovanými v § 18 stavebního zákona a na základě uplatněné připomínky byly pozemky podatele zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení (B).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) jsou pozemky parc. č. 1710/5 a 1715/2 k.ú. Rochlice zařazeny do funkčních ploch bydlení (B). ÚPL nerozlišuje jednotlivé druhy ploch bydlení, ale pouze obecné plochy bydlení. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) jsou pozemky parc. č. 1710/5 a 1715/2 zařazeny do funkčních ploch bydlení všeobecného (BO).

Z uvedených důvodů se této části připomínky vyhovuje.

V návrhu ÚP (2013) jsou pozemky parc. č. 1828, 1827/1 k.ú. Vratislavice nad Nisou zařazeny do ploch sídelní zeleně (Z).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) jsou pozemky parc. č. 1828, 1827/1 k.ú. Vratislavice nad Nisou zařazeny do ploch sídelní zeleně a částečně ploch smíšených aktivit (jako součást návrhové plochy 5.23.A.3.60.20.h).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) jsou pozemky parc. č. 1828, 1827/1 k.ú. Vratislavice nad Nisou zařazeny do ploch sídelní zeleně a částečně do ploch smíšených aktivit (jako součást návrhové plochy 5.23.A.3.60.20.h). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a v dokumentaci pro vydání (2022) jsou pozemky parc. č. 1828, 1827/1 zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS) a do ploch změn (rozvojových) přestavby smíšených obytných městských (SM) – Z5.23 – SM.3.60.20.s.

Plochy smíšené obytné městské mají širší škálu možných využití ploch s výrazným promíšením funkcí, umožňuje přiměřeně nejednoznačný budoucí rozvoj.

Z uvedených důvodů se této části připomínky částečně vyhovuje.

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.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0341 – Pavel Gaubmann

CJ MML 074302/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 1303/1

Rozhodnutí: Připomínce se částečně vyhovuje

Text připomínky:

V roce 2007 mi byl prodán od města Liberec ve veřejné dražbě stavební pozemek, bez věcného břemene. Podle platného územního plánu byl pozemek v plochách BČ. Na můj vlastní **soukromí pozemek** jsem nechal vypracovat projekt na výstavbu 4 RD viz příloha, bylo zahájeno řízení o ÚR. Žádám o zanechání pozemku dle platného územního plánu nebo náhradní pozemek BČ a m2.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1303/1 v k. ú. Rochlice u Liberce bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (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): část návrhové plochy sídelní zeleně (Z), část stabilizované plochy bydlení (B), část stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán města Liberce z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje ponechat pozemek parc. č. 1303/1 v katastrálním území Rochlice u Liberce tak, je jak to v územním plánu z roku 2002.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 je uvedený pozemek veden jako stabilizovaná plocha bydlení čistého.

Plochy zeleně vymezené v územním plánu města Liberce z roku 2002 podél ulice Pod Sadem Míru byly v konceptu ÚP (2011) projektantem doplněny o další plochy sídelní zeleně procházející od biocentra 1488 k ploše zeleně u Teplárny Liberec. Součástí tohoto pásu byl i pozemek parc. č. 1303/1.

V souladu s požadavkem na intenzifikaci současně zastavěného území a na základě uplatněných námitek byla na části pozemku podatele vymezena plocha bydlení vytvářející předpoklady pro realizaci bydlení.

Tato plocha bydlení se doplňuje vymezením plochy veřejných prostranství, které kopíruje stávající propojení mezi ulicemi Ševčíkova a Pod Sadem Míru, které není vymezeno samostatným pozemkem v katastru nemovitostí. Doplnění sítě takovýchto propojení stabilizuje průchodnost území pro současné obyvatele a zajišťuje dobrou průchodnost i budoucím uživatelům, toto je v souladu s požadavkem Statutárního města Liberec ve schválených pokynech zastupitelstvem města.

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

Projektant řešil ÚP také v souladu s ustanovením §18 odst. (2) stavebního zákona soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako částečně jako plochy sídelní bydlení (B) a částečně jako plochy veřejných prostranství (P), následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen částečně do ploch bydlení všeobecného (BO) a částečně do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

Podatel připomínky požaduje ponechat celý pozemek v plochách bydlení. Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen částečně do ploch bydlení všeobecného a částečně do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch, a proto se připomínce vyhovuje částečně.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0682 – Lukáš Plechatý

CJ MML 079844/16

katastrální území: Rochlice u Liberce

pozemek parc. č.: 471/1

Rozhodnutí: K připomínce se nepřihlíží z důvodu uplatnění připomínky po termínu

Text připomínky:

NE SOULADÍM S NÁVRHEM ÚP PLÁNU.
PŘEDVÍ PLOCHY NA "I" TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
EKOLOGICKÉ DŮVODY, VÝSTAVBA ČNG
ALTERNATIVNÍ ZOROV

Odůvodnění 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 stanoveném pořizovatelem na základě stavebního zákona. **Z toho důvodu se k připomínce nepřihlíží.**