EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 143

M.3.22 RUPRECHTICE

M.3.22 RUPRECHTICE

Obsah kapitoly

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0360 – Zoologická zahrada 3
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0361 – Pavel Hrdý 5
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0362 – Michael Rychecký 9
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0363 – Plechatý Lukáš 12
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0364 – Kateřina Rozporková 16
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0365 – Jan Kristián 22
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0366 – Pavel Novotný 26
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0367 – Miloš Matoušek 30
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0368 – Ing. Jiří Jokl 32
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0369 – Ing. Šollar Jiří a Hana 36
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0370 – Michal Dvořák 39
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0371 – Ing. Ivana Horáčková, Ing. Martin Horáček 43
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0372 – Miroslav Salaba 47
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0373 – Petr Sochor 50
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0374 – Jana Přívratská 53
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0376 – Kalendář Liberecka 57
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0377 – Spolek Patientia Nostra 59
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0378 – SVJ Horská 62
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0379 – Michaela Ševčíková 65
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0380 – Martin Lhoták 70
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0381 – Oldřich Chmelíček 74
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0382 – Aleš Vavruška 78
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0383 – obyvatelé domu č.p. 1237 U Koupaliště 81
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0384 – Libor Hájek 85
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0385 – Ing. Tomáš Kučera 89
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0386 – Petr Mucha 95
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0387 – Pavel Košátko 101
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0388 – Jitka Jaklová 107
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0389 – Nataliya Bentsa 113
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0390 – Ivan Bentsa 119
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0391 – Šárka Čechová 125

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0392 – Marta Bentsa 131
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0393 – Prokop Buriánek 137
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0394 – Ing. Martin Fanta 143
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0395 – Pavel Košátko 149
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0396 – Ing. František Kordík 155
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0397 – Zlatuše Schwedlerová 161
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0398 – Ing. Richard Lajksner 167
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0399 – Baraniková Kamila 173
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0400 – SVJ Horská 1265 179
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0401 – Nikola Buriánková 185
Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0420 – ČZS Liberec Pavlovice 191

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0360 – Zoologická zahrada

CJ MML 078834/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1652, 1659/1, 1659/2, 1659/3, 1713/1, 1670/1, 1670/2

Vyhodnocení: ***Připomínce se vyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):
Požadujeme vymezit plochy umožňující parkování návštěvníků ZOO.
ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ ___
ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):
Současné parkovací plochy v letních měsících nepokryjí potřebu parkovacích ploch. Návštěvníci následně nevhodně odstavují vozidla podél komunikací v obytné zástavbě, kde brání parkování rezidentů a brání plynulému průjezdu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1652, 1659/1, 1659/2, 1659/3, 1713/1, 1670/1, 1670/2 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): ppč. 1652 - přestavbové plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ), ppč. 1659/1, 1659/2, 1659/3 - stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK), 1713/1 – stabilizované plochy lesní (LP) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS), 1670/2 – návrhové plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV), 1670/1 – návrhové plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV) a návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): ppč. 1652 – návrhové plochy sídelní zeleně (Z), 1659/1, 1659/2, 1659/3 - stabilizované plochy veřejných prostranství (P), 1713/1 – stabilizované plochy lesní (L), 1670/1 – návrhové plochy občanského vybavení (O) a návrhové plochy veřejných prostranství (P), 1670/2 – návrhové plochy občanského vybavení (O),

Návrh pro veřejné projednání (2013): ppč. 1652 – návrhové plochy sídelní zeleně (Z), 1659/1, 1659/2, 1659/3 - stabilizované plochy veřejných prostranství (P), 1713/1 – stabilizované plochy lesní (L), 1670/1 – návrhové plochy občanského vybavení (O) a návrhové plochy veřejných prostranství (P), 1670/2 – návrhové plochy občanského vybavení (O),

Nový návrh pro společné jednání (2016): ppč. 1652 – návrhové plochy sídelní zeleně (Z), 1659/1, 1659/2, 1659/3 - stabilizované plochy veřejných prostranství (P), 1713/1 – stabilizované plochy lesní (L), 1670/1 – návrhové plochy občanského vybavení (O) a návrhové plochy veřejných prostranství (P), 1670/2 – návrhové plochy občanského vybavení (O),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): ppč. 1652, 1670/2 – návrhové plochy občanského vybavení (O), 1659/1, 1659/2, 1659/3 – stabilizované plochy veřejných prostranství (P), 1713/1 – stabilizované plochy lesní (L), 1670/1 – návrhové plochy občanského vybavení (O) a návrhové plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): ppč. 1652, 1659/2, 1659/3, 1713/1, 1659/1, 1670/1, 1670/2 – rozvojové plochy občanského vybavení veřejné (OV),

Dokumentace pro vydání (2022): ppč. 1652, 1659/2, 1659/3, 1713/1, 1659/1, 1670/1, 1670/2 – rozvojové plochy občanského vybavení veřejné (OV).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 1652 do urbanizované zeleně-ostatní městská zeleň, parc. č. 1713/1 a část 1670/1 do plochy přírody a krajiny - lesní porosty, parc. č. 1670/2, 1659/1, 1659/2, 1659/3 a část 1670/1 do plochy pro dopravu.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel požaduje vymezit parkovací plochy pro návštěvníky Zoologické zahrady Liberec.

V konceptu ÚP (2011) a v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla na pozemcích parc. č. 1670/1 a 1670/2 vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení 2.73.O3 (2.73.OV3), na části pozemku parc. č. 1670/1 plocha veřejných prostranství 2.69.P (2.69.VK) a na pozemku parc. č. 1652 plocha sídelní zeleně 2.29.Z (2.29.VZ). Přes pozemek parc. č. 1713/1 byla v konceptu ÚP (2011) trasována přeložka komunikace plocha 2.60.DS. Po projednání konceptu ÚP (2011) byl návrh této přeložky zrušen a potřebné propojení je trasováno po stávajících komunikacích bez využití tohoto mostního objektu.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu se stanovenou koncepcí.

K novému návrhu pro společné jednání (2016) uplatnil podatel připomínku s požadavkem na vymezení dalších parkovacích ploch pro návštěvníky zoologické zahrady. S ohledem na tento požadavek, bylo řešení v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) opětovně prověřeno a jako možné řešení navrženo zařazení pozemku parc. č. 1652 do plochy občanského vybavení 2.29.O.1.10.20.z jako širší zázemí Lidových sadů a ZOO (parkování pro zoo). Proti tomuto vymezení neuplatnily dotčené orgány negativní stanovisko.

Zároveň vzhledem k nutnosti vyřešení problematické situace ohledně parkování a požadavků na rozšíření ZOO bylo schváleno pořízení 105. změny ÚPML. Tato změna územního plánu z roku 2002 měla za úkol prověřit umístění ploch pro rozšíření ZOO a vybudování společných parkovacích kapacit pro Technickou univerzitu Liberec, ZOO a Botanickou zahradu. V průběhu projednání ÚP Liberec byla současně pořizována tato změna územního plánu z roku 2002. Výsledky projednání jsou promítány také do dokumentace ÚP Liberec a v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je navrhováno rozšíření ploch občanského vybavení na předmětných pozemcích v souladu s projednávanou 105. změnou.

Rozvoj občanské vybavenosti a souvisejících parkovacích kapacit je jedním ze základních požadavků a všeobecně sledovaným zájmem. Orgány územního plánování nesou zodpovědnost za koordinaci rozvoje všech složek veřejné infrastruktury, pořizovatelem byla vyhodnocena vhodnost rozšíření těchto kapacit veřejné infrastruktury. Obce mají v územních plánech stanovit koncepci veřejné infrastruktury a s tím související dostupnost rozdílných druhů občanských zařízení. Rozvoj významného aktéra Zoologické zahrady Liberec je podporovaným záměrem také s ohledem na posílení sociálního pilíře. V rámci rozšíření plochy pro občanské vybavení (zoo) budou řešena také parkovací a odstavná místa pro návštěvníky zoologické zahrady a lokality rekreačního areálu Lidových sadů. Zoologická zahrada v posledních letech investovala do modernizace areálu a v tomto trendu chce i nadále pokračovat - byl realizován nový vstupní objekt se zázemím v prostoru u konečné stanice tramvaje v Lidových sadech. Možnost rozvoje zařízení nadmístního významu je žádoucí a v územně plánovací dokumentaci jsou pro její rozvoj vytvářeny územní předpoklady.

Požadavek podatele je možné realizovat (umístit) v plochách OV (občanské vybavení veřejné). Parkovací místa jsou zajištěna v rámci rozvojových ploch občanského vybavení veřejného P2.29.OV.1.10.20.z, Z2.73.OV.2.10.60.o případně v rámci plochy dopravní vybavení DX.3.40.20.o.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0361 – Pavel Hrdý

CJ MML 078912/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1049/1 – 1049/22, 1046/1 – 1046/9, 1047

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasím se zařazením zahrádek výše uvedených parcelních čísel do ploch bydlení B2

.....

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ ___

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

1.Nedostatečná kapacita průjezdnosti příjezdových komunikací ul. Kopeckého a Blanická .....

2. Chybějící infrastruktura – kanalizace. .....
Po napojení dalších ČOV případné nové výstavby do vodoteče místního potoka, by se ekologické zatížení vodní plochy – rybníka na parcelním čísle 1069 k. ú. Liberec-Ruprechtice stalo neúměrným..... statutarni mesto Lib

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1049/1 – 1049/22, 1046/1 – 1046/9, 1047 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno zejména funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část lokality – přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), severní část – stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část lokality – stabilizované plochy bydlení (B), jižní část lokality – stabilizované plochy rekreace (R),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část lokality – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část lokality – stabilizované plochy rekreace individuální (RI),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část lokality – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část lokality – stabilizované plochy rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. parc. č. 1049/1 – 1049/22, 1046/1 – 1046/9, 1047 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelné funkční plochy umožňující bydlení a požaduje na pozemcích zachovat zahrádky z důvodu nedostatečné veřejné technické a dopravní infrastruktury.

V územním plánu z roku 2002 byly výše zmíněné pozemky zařazeny do plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Jednalo se o specificky zastavitelné pozemky, kde jsou již realizovány stavby.

Zahrádkové osady byly v minulosti určené pro dočasné využití ploch omezených různými limity a jejich obliba vyplývala z nekvalitní nabídky forem kolektivního bydlení. Koncept ÚP (2011) vycházel z předpokladu, že denní rekreace je nedílnou součástí bydlení, že následující generace nebudou s ohledem na zvyšující se komplexní kvalitu bydlení nuceny nadále sdílet tuto zálibu. Rovněž z hlediska urbanistické ekonomie je výhodnější na těchto plochách za jasně daných regulačních podmínek umožnit (legalizovat postupně vznikající) trvalé bydlení při souběžné možnosti zachování zahrádek. To by se projevilo nároky na infrastrukturu a respektování limitů, ale také omezením dojíždění, potřeb rozvojových ploch a modernizací životního stylu a způsobu využívání městského prostoru.

Proti této změně (převod ploch zahrádek a chatových osad na plochy bydlení) se v rámci projednání konceptu ÚP (2011) zvedla ostrá reakce veřejnosti, především majitelů jednotlivých zahrádek, která vyprovokovala společný postup většiny zahrádkových osad ve městě, řadu námitek zástupců veřejnosti i politické debaty v radě města, zastupitelstvu a jejích výborech a komisích. Obava majitelů zahrádek z možného průniku developerských projektů na plochy zahrádek způsobila, že zahrádkové osady byly v pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) řešeny metodicky odlišně než v konceptu ÚP (2011). Po projednání konceptu ÚP (2011) byla na základě dohody s ČZS ze zvláštního zasedání se zástupci zahrádkových osad 12. 5. 2011 definována nová kategorie ploch rekreace, do které byly na základě deklarovaného společného zájmu zařazeny ucelené zahrádkové osady. Ostatní osady, které tento zájem jednotně nedeklarovaly a zahrádky rozptýlené v převážně obytné zástavbě, u kterých byl proveden nebo deklarován zájem o převod do trvalého bydlení, byly ponechány v plochách bydlení v souladu s realitou, s premisou, že denní rekreace je přirozenou součástí bydlení, a se snahou omezit potřebu rozvojových ploch pro bydlení na zelené louce.

Po projednání konceptu ÚP (2011) byla tedy zavedena nová funkční kategorie plochy rekreace (R), do níž byly zařazeny i zahrádkářské osady splňující předem dohodnutá pravidla. Důvodem pro zachování zahrádek byly i špatné podmínky pro potenciální přechod k trvalému bydlení – limity využití území, nedostupnost infrastruktury a další.

V jižní části předmětné lokality v konceptu ÚP (2011) byla vymezena nezastavitelná plocha veřejných prostranství – zeleně, která byla součástí pásu zeleně pod zahrádkami mezi ulicemi U Obrázku - Kolmá a Horská a zelenými plochami nad ulicí Divokou a Kateřinskou a plocha bydlení smíšeného. Přestavbová plocha veřejných prostranství-zeleně 11.126.VZ byla vymezena s koncepčním záměrem otevřít veřejnosti průchody územím pomocí koridorů zeleně (zelené pásy) podél existující vodoteče. K tomuto řešení bylo vzneseno velké množství nesouhlasných námitek vlastníků, kteří požadovali zrušení nezastavitelné plochy. S ohledem na uplatněné námitky a na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) bylo projektantem přepracováno řešení zeleně. Bylo ověřeno, že v těsné blízkosti se nachází dostatek vzrostlé zeleně, lesní pozemky a vodní plochy, které zajišťují vyváženost pilířů udržitelného rozvoje. Na základě místního šetření byla prokázána existence vzrostlé zeleně, která zajišťuje fungování zelených pásů v tomto území. Vzhledem k tomuto a také k existenci objektů na pozemcích (zachování právních jistot vlastníků), byla v lokalitě původních zahrádek vymezena plocha bydlení - Protože v rámci projednání byly uplatněny námitky na zařazení pozemků do ploch bydlení a nebyl tak deklarován společný zájem na zachování ploch rekreace bez

možnosti staveb pro bydlení, byly pozemky uvedené podatelem zařazeny do plochy bydlení v souladu s výše popsaným řešením problematiky zahrádek. Zároveň projektant v návrhu pro společné jednání (2012) a návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil plochu 11.173.P za účelem zajištění průchodu skrz zastavitelné pozemky.

Při projednání návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2013) byly uplatněny nesouhlasné námitky, ve kterých bylo požadováno zejména zrušení plochy 11.173.P (průchod lokalitou).

Projektant opětovně prověřil danou lokalitu a přepracoval na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) průchodnost územím. Projektant prověřil řešení a navrhl možnost prostupu po stávající síti komunikací.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) projektant také prověřoval trasování zeleného pásu v této lokalitě na základě předaných požadavků (bod 95). Projektant vymezil jižní pozemky jako součást zeleného pásu (viz 2B Výkres koncepce krajiny), který v překryvu nad plochami zastavěnými zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou. Zelený pás byl stabilizován na jižní části lokality vzhledem k charakteru území, který je předpokladem pro skutečné fungování zeleného pásu. Vzhledem k trasování zeleného pásu byly pozemky v jižní části lokality v něm zahrnuté v souladu s přírodním a rekreačním charakterem zařazeny do plochy rekreace – není narušena právní jistota vlastníků, zároveň je zachováván v dostatečném rozsahu přírodní charakter území, tedy environmentální pilíř.

Textová část ÚP Liberec stanovuje, že zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů. V zastavěných plochách a jejich částech překrytých takto vymezenými zelenými pásy se umožňuje pouze minimální rozšiřování plošného rozsahu zástavby stanoveného pomocí koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn (dostavba proluk pro zlepšení prostorových vztahů) a požaduje nadstandardní ochranu vzrostlé zeleně, při zásazích do vymezených zelených pásů je třeba prokázat vliv na jejich funkčnost vč. návrhu případných kompenzačních opatření. Tím je dosaženo zajištění kontinuity stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Vymezení plochy rekreace s překryvem zeleného pásu v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou ÚP Liberec. I přes vymezenou zastavitelnou plochu rekreace ÚP Liberec sleduje a hájí území pro zajištění funkčnosti systému zelených pásů (cíl, který je uváděn již v zadání územního plánu a sledován v průběhu celého procesu pořízení – viz také výše uvedené). Zastavitelná plocha rekreace je v novém návrhu pro veřejné projednání vymezena z důvodu existence rekreačních objektů na pozemcích a zachování právní jistoty vlastníků, zároveň je charakterem nejblíže původnímu vymezení (plochy zahrádek a chatových osad-zahrádkové osady a zahrádky).

Severní část lokality zůstala vymezena v plochách bydlení s možností, nikoliv však nutností, umožnění trvalého bydlení. Je třeba upozornit, že závisí především na vlastnících nemovitostí – tedy samotných zahrádkářích, jakým způsobem naloží s možnostmi, které jim regulativy ÚP Liberec dávají. V místech, kde byly zahrádky vybudovány na plochách znehodnocených limity (OP, skládky, bažiny), které nebrání zahrádkaření, ÚP Liberec umožňoval v rámci regulativů ploch bydlení i nadále provozovat zahrádky. Ze sociálního hlediska ÚP Liberec respektuje, že zahrádkaření je historicky danou volnočasovou aktivitou, která však vyplývá z dosavadní nedostatečné kvality hromadného a dostupnosti individuálního bydlení, což se ÚP Liberec snaží napravit, aniž by bránil skalním zahrádkářům v provozování této specifické činnosti, přitom však přihlédl i k projeveným opačným zájmům – tedy snaze o individuální převody zahradních domků na objekty pro trvalé bydlení.

Předmětné pozemky se nacházejí v území zástavby rodinnými domky. Pozemky navazují na stávající komunikace a v lokalitě je veden plynovod a veřejný vodovod. Problém s řešením centrálního odkanalizování se týká celého území – zástavby podél ulic Horská, Blanická, Kopeckého, Horymírova a dalších. Tento problém musí být řešen komplexně pro celé zmiňované území a do doby vyřešení této situace je nutnost řešit odkanalizování individuálně. Možnost individuálního odkanalizování bude u jednotlivých záměrů řešeno v následujících řízeních. Vymezení ploch rekreaci by nezabránilo individuálnímu řešení odkanalizování rekreačních objektů, které mohou také sloužit pro trvalé bydlení. Naopak stavby pro bydlení by měly vznikat na pozemcích adekvátní velikosti, je tedy pravděpodobné, že počet objektů rodinných domů na ploše bude menší než počet stávajících či budoucích staveb domků či chat pro rodinnou rekreaci, které se běžně nacházejí na daleko menších pozemcích než stavby rodinných domů. Taktéž nároky na dopravu jsou v tomto směru menší pro nižší počet rodinných domů, než pro významnější počet rekreačních objektů na menších pozemcích.

Lokalita byla v průběhu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzována a upravována s cílem nalezení konsensu jednotlivých vlastníků, dotčených orgánů i zájmů a potřeb města. Výsledkem celého procesu vyvažování požadavků s ohledem na výše uvedené a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona byla zařazena severní část lokality do plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část do plochy rekreace individuální (RI) s vymezením zeleného pásu (viz Výkres koncepce krajiny).

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

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

Severní část lokality je zařazena do stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), jižní část je zařazena do stabilizované plochy rekreace individuální (RI).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0362 – Michael Rychecký

CJ MML 078910/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 236

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

Věc: Námitka ke konceptu územního plánu Liberce

Jakožto spolumajitel pozemku p.č. 236 v k.ú. Ruprechtice vznáším tímto námitku vůči konceptu územního plánu města Liberec.
Pozemek je dle současně platného ÚP i nového ÚP veden jako ostatní městská zeleň.S tímto zásadně nesouhlasím a to z několika důvodů. Plocha pozemků nepřesahuje 2000 m2 aby spadala do ploch, podléhající zvláštní ochraně a regulaci. V okolí dotčeného pozemku se nachází mnoho ploch, sloužících jako městská zeleň. Původně také na tomto pozemku stál bytový dům. Tento pozemek jsme kupovali od města Liberec se záměrem bytové výstavby. Podle současného konceptu územního plánu dochází ke změně zastavitelných ploch a to směrem k bytové zástavbě v centru města a okolí. Požaduji tedy aby uvedený pozemek byl zahrnut do ploch bydlení BC 2.
Na uvedeném pozemku jsme již dříve zpracovali studii zástavby a v rámci inženýrské činnosti připravujeme výstavbu. Vámi navržená koncept ÚP tento záměr znehodnocuje.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 236 (resp. pozemky parc. č. 236/1 a 236/3 dle grafické přílohy) v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) 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): p.p.č. 236/1 - stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), p.p.č. 236/3 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): p.p.č. 236/1 - stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), p.p.č. 236/3 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 236 v katastrálním území Ruprechtice (resp. pozemky parc. č. 236/1 a 236/3 dle grafické přílohy), kde nesouhlasí s vymezením nezastavitelné plochy a kde požaduje vymezit zastavitelné plochy pro bydlení BC2 s možností výstavby.

Věcně shodné podání k předmětným pozemkům se stejným požadavkem bylo uplatněno již ke konceptu ÚP (2011). V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla původní námitka 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*“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn „veřejná zeleň“. Pokyn byl schválen.

V územním plánu z roku 2002 byly uvedené pozemky součástí stabilizovaných nezastavitelných ploch urbanizované zeleně-parky a parkově upravené plochy (ZP). Jedná se o hlukově exponovanou plochu mezi ulicemi Baltská a Ruprechtická, současně nezastavěné území, které tvoří zelenou podnož zastavěného svahu nad Ruprechtickou ulicí. Pozemky vytváří plochu zeleně uprostřed zástavby, tato koncepce byla projektantem posouzena jako vhodná a je dále respektována. V tomto smyslu projektant potvrdil i v konceptu ÚP (2011) zachování nezastavitelné plochy veřejných prostranství-zeleň (VZ) také v souladu s požadavky dotčených orgánů.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) byly také v návrhu pro společné jednání (2012) a dalších fázích (v návrhu pro veřejné projednání 2013, v novém návrhu pro společné jednání 2016 a v novém návrhu pro veřejné projednání 2018) pozemky zařazeny do plochy sídelní zeleně, tedy do ploch nezastavitelných. Jedná se o existující veřejné prostranství podél Ruprechtické ulice. Dle § 18 stavebního zákona je nutné zajistit ochranu nezastavitelných pozemků. Také dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je obecným požadavkem ochrana bezpečně přístupných veřejných prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, atd. ÚP Liberec vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území především pro všechny uživatele území. Vymezením plochy sídelní zeleně nedochází k vyvlastnění či odkupu pozemků, ÚP Liberec pouze stanovuje využití dané plochy, které v tomto případě zachovává nezastavitelnou funkci stejně, jako vymezil předcházející územní plán z roku 2002. ÚP Liberec stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce.

Zachováním vymezení nezastavitelné plochy sídelní zeleně je také respektován pokyn z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 bod č. 6 písm. b. *„nevymezovat nové nezastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem…“.*

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

Plocha zeleně v tomto případě není nově vymezena, ale je dlouhodobě v územně plánovací dokumentaci chráněna. Předpokládaný záměr investora nebylo možné realizovat ani za podmínek stanovených v předcházejícím územním plánu z roku 2002. Argument o znehodnocení záměru

výstavby tedy nelze podložit vymezením potřebné funkční plochy pro realizaci záměru již v územním plánu z roku 2002 a vynaložené náklady na výstavbu byly učiněny bez zajištění souladu s územně plánovací dokumentací a tedy jakékoliv předchozí právní jistoty.

Podatel uvádí argument, že pozemky nepřesahují plochu 2000m^2, tudíž není potřeba jejich vymezení do ploch a nepodléhají tak zvláštní ochraně a regulaci. Tento argument zřejmě vychází z mylného výkladu § 3 odst. (1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., který uvádí, že k naplňování cílů a úkolů územního plánování a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000m^2. Jednotlivé plochy se v územním plánu zpravidla vymezují o rozloze větší než 2000m^2, neznamená to však, že menší plochy územní plán neřeší a neplatí pro ně stanovené podmínky. Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce (§ 43 odst. (4) stavebního zákona a to bez ohledu na velikost či vlastnictví pozemku.

K problematice omezení výkonu vlastnických práv je nutné zmínit také nález Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, který uvádí následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

V městském sektoru 02 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V průběhu pořízení ÚP Liberec byly předmětné pozemky zařazeny do plochy neumožňující výstavbu. Ve fázi nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a následně v dokumentaci pro vydání (2022) byl pozemek parc. č. 236/3 v k.ú. Ruprechtice (o výměře 10 m^2) projektantem logicky připojen ke stabilizované ploše bydlení všeobecného za účelem dotvoření celistvého bloku zástavby a možností řádného umístění obslužné komunikace ke stávajícími objektu rodinného domu. Dle dostupných zdrojů (ortofotomapy) a místního šetření tento pozemek již ke stávajícímu objektu náleží a je využíván jako zpevněná plocha, jde tedy o zanesení stavu do územně plánovací dokumentace. Celistvost a funkčnost plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) na rozlohou významnějším pozemku parc. č. 236/1 v k.ú. Ruprechtice není narušena a tato plocha o výměře 1392 m^2 zajišťuje dostatečný prostor pro denní rekreaci uživatelů území.

Z důvodu ochrany veřejného prostranství nebylo podání vyhověno, pozemek parc. č. 236/1 v k.ú. Ruprechtice byl zařazen do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně, tato funkční plocha neumožňuje požadovaný záměr. Přesto, že byl pozemek parc. č. 236/3 zařazen do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného, neumožňuje z důvodu své malé rozlohy využití dle požadavků podatele.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0363 – Plechatý Lukáš

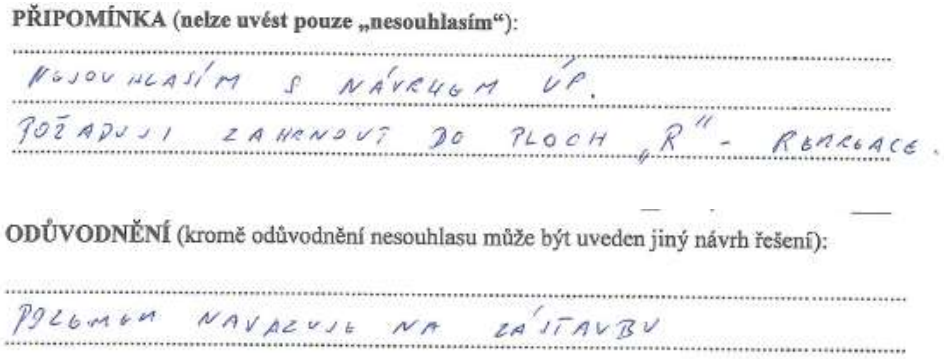
CJ MML 079174/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 987

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:


PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím"):

NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ÚP.

POŽADUJI ZAHRNOUT DO PLOCH „R" - REKREACE.

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

POZEMEK NAVAZUJE NA ZASTAVBU

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 987 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek") bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy přírodní - nelesní (N), ÚSES – biocentrum,

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy přírodní - nelesní (N), ÚSES – biocentrum,

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy přírodní - nelesní (N), ÚSES – biocentrum,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy přírodní - nelesní (N), ÚSES – biocentrum,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zeleň sídelní (ZS), ÚSES – biocentrum,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleň sídelní (ZS), ÚSES, biocentrum.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a je na nich vymezena plocha biocentra.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel nesouhlasí s navrženým zařazením pozemku parc. č. 987 v katastrálním území Ruprechtice a požaduje jeho zařazení do zastavitelných ploch pro rekreaci.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec 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".

Pozemek byl již v územním plánu z roku 2002 určen jako nezastavitelný, na tomto i dalších pozemcích bylo vymezeno funkční místní biocentrum. Nezastavitelnost pozemku je dlouhodobě hájena také v jednotlivých fázích procesu pořízení ÚP Liberec.

V konceptu ÚP (2011) byl projektantem pozemek navržen do plochy přírodní – nelesní, včetně vymezeného lokálního biocentra 1482. Také v návrhu pro společné jednání (2012) a návrhu pro veřejné projednání (2013) bylo zachováno funkční využití plochy přírodní – nelesní a na tomto i okolních pozemcích ponecháno lokální biocentrum 1482.

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

Dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb." Biocentrum bylo vymezeno mimo jiné i na předmětném pozemku v „Revizi ÚSES na správním území města Liberce.", která sloužila jako podklad pro tvorbu ÚP Liberec.

Podle priority č. 20 PÚR ČR se mají *„vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability."* Tuto prioritu dále rozvíjí zásada Z37 ZÚR LK uvádějící, že se mají chránit vymezené plochy a koridory ÚSES před změnami ve využití území, prvky ÚSES respektovat jako plochy a koridory nezastavitelné vymezené za účelem udržení ekologické stability krajiny. Územní plánování má dle ZÚR LK vytvářet územní předpoklady pro funkčnost systému v prostorech opatření na 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.

Biocentrum 1482 je navrženo vhodně na nezastavěných pozemcích podél toku Černé Nisy a doplňuje systém lokálních prvků ÚSES, tak aby byla splněna podmínka vzdáleností mezi jednotlivými biocentry. Na tomto místě je vymezení biocentra vhodné pro přírodní prostředí se vzrostlou zelení v těsné blízkosti vodního toku. Mimo jiných také MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požaduje zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, protože dle ustanovení § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát.

Prvky ÚSES mají být obecně chráněny respektováním limitů využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny, zároveň jsou prvky ÚSES využívány jako součást prostorové struktury nezastavitelných pásů pronikajících do zastavěného území z volné krajiny.

Pozemek je součástí zeleného pásu podél Černé Nisy (viz Výkres koncepce krajiny). Vytváření a ochrana nezastavitelných pásů zeleně je také požadavkem zadání územního plánu a zároveň je tento požadavek v souladu s prioritou č. 21 PÚR ČR, kde je úkolem vymezení a ochrana před zastavěním pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy).

Nezastavitelná plocha zůstala vymezena také v souladu s Pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bod 6. b. *„nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem.."*, bod 6. e.: *„doplnit výkres zeleně,*

který bude znázorňovat koncepci krajiny, zejména zelené pásy doplněné o koridory pro zajištění jejich spojitosti, průchodnosti územím a možnosti jejich zkvalitnění, směry propojení zelených pásů a nově definovaných příměstských rekreačních zón". Pozemek je součástí zeleného pásu, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou.

Pozemek je zasažen záplavovým územím Q100, po jeho hranici je dále vymezena aktivní zóna záplavového území.

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR ČR. Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. V tomto případě nelze konstatovat, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku je natolik nezbytné a důležité, že by se na něm musela vymezit zastavitelná plocha. V tomto případě lze jen těžko odůvodnit, že převládá potřeba vymezení zastavitelné plochy nad ochranou území dotčeného záplavovým území. Tento argument potřebnosti by šlo obhájit pouze za předpokladu, že v daném katastrálním území byly využity všechny rozvojové plochy a rozvoj by už nebylo možné směřovat na jiné vhodnější pozemky nezasažené záplavovým územím.

Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Pozemek je svým přírodním charakterem a svým umístěním zcela jednoznačně vhodným pro ochranu za účelem posílení environmentálního pilíře. Na pozemku se nachází vzrostlá zeleň, kterou je třeba chránit před poškozením a ničením dle § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Zároveň břehové porosty a zeleň podél řeky je třeba respektovat z důvodu ochrany systému ekologické stability.

Pozemek se nachází v těsné blízkosti koryta Černé Nisy, s čímž také souvisí vymezená záplavová území. Je zasažen ochranným pásmem vodního toku, lokálním biocentrem, nachází se v území zvláštní povodně pod vodním dílem, v záplavovém území Q100 a aktivní zónou záplavového území. Pozemek je vzhledem ke svému umístění (těsná blízkost vodního toku, biocentrum) a svému přírodnímu charakteru nevhodný k vymezení plochy umožňující zástavbu.

Vymezení plochy neumožňující zástavbu vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území. Vymezení funkční plochy neumožňující zástavbu v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou ÚP Liberec, konkrétně ochranou hodnot krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

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

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

Pozemek je zařazen do plochy zeleň sídelní (ZS) s vymezeným lokálním biocentrem 1482.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0364 – Kateřina Rozporková

CJ MML 079360/16

Katastrální území: Ruprechtice

Pozemky parc. č.: 793

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje.***

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

V souladu se záměrem města zahušťovat intravilán, nesouhlasíme se změnou statusu výše uvedeného pozemku z „Trvalý travní porost“ na „Veřejně přístupnou zeleň“ a naopak, vzhledem k umístění, žádám o převedení na plochu určenou k trvalému bydlení. Uvedený záměr nepředstavuje žádné dodatečné náklady pro město a je plně v souladu se záměrem zamezit rozrůstání města do volné krajiny.

Jsem vlastnicí pozemku – parcely č. 793 o výměře 1.041 m², který se nachází v Liberci a je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost v katastrálním operátu pro k.ú. Ruprechtice na listu vlastnictví č. 4269.

Tento pozemek byl zakoupen v roce 2014 s úmyslem realizovat záměr stavby rodinného domu. Obsahem návrhu územního plánu města Liberce je mimo dalších záměrů také záměr využívat pozemek v mém vlastnictví jako veřejně přístupnou zeleň.

S tímto záměrem nesouhlasím a tímto podávám v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, námitku, která směřuje ke změně funkčního využití pozemku p.č. 793 v k.ú. Ruprechtice.

Námitku odůvodňuji takto:

1. Záměrem připravovaného územního plánu je zamezit rozrůstání města do volné krajiny při zajištění dobré dostupnosti zelených ploch k rekreaci.

   S tímto záměrem nelze jinak než souhlasit, nicméně k jeho naplnění je třeba zajistit dostatek odpovídajících stavebních ploch v rámci již zastavěné části města. Pozemek p.č. 793 je:

   - 250 m od rekreační oblasti U Obrázku a kaple Panny Marie s možností rekreace v dalších zelených plochách v těsné blízkost
   - nachází se v oblasti historicky určené pro výstavbu domů rodinného typu

2. Zřizované zelené koridory mají primárně zajistit prostupnost z hor podél významnějších vodních toků do center měst. Uvažovaný koridor, orientovaný z východu na západ, je kolmý k této přirozené trase definované tokem Černé Nisy a začíná a končí v zastavěném území. Nenaplňuje tak svoji funkci.

3. Parcela podélně sousedí s vozovkou a je ze tří stran obklopena dřívější, v mnoha případech prvorepublikovou zástavbou, která se zastavením předmětného území a doplnění uliční čáry v minulosti již počítala. Okolí parcely je zasíťované, existuje tak možnost bezproblémového napojení na ji položené inženýrské sítě.

   Převod parcely na stavební nemění charakter krajiny. Doplňuje oblast historické zástavby a je zcela v souladu se záměry udržitelného bydlení.

   Umožnění výstavby RD nebude pro město představovat žádné dodatečné náklady na infrastrukturu. Je zcela v souladu se záměrem zamezit rozrůstání města do volné krajiny a to bez ekonomických či environmentálních dopadů.

4. Jak již bylo uvedeno výše, jako mladý člověk vítám záměr města zajistit obyvatelům dostatek zeleně a veřejných ploch. Nicméně jsem si vědom finančních nároků, které pro město z tohoto závazku vyplývají.

   Původní zahrádkářská kolonie již v této části prakticky zanikla a v jejím místě se nyní nachází zanedbaná místy neprůchodná náletová zeleň.

   Pozemek bez dodatečných investic nemůže splnit nároky kladené na veřejně přístupnou zeleň.

   Dle mého názoru nelze předpokládat, že vlastník pozemku zajistí údržbu pozemku na vlastní náklady ve prospěch veřejnosti. Stejně tak není možné, aby údržbu cizího pozemku zajišťovalo město na vlastní náklady.

   Takovýto přístup vystavuje oblast riziku, že se veřejně přístupné místo promění v černou skládku, která způsobí opak, tedy snížení kvality života existujících obyvatel.

Návrh udržitelného řešení v zájmu města Liberec

Udržitelnou variantu lze spatřovat ve společném přístupu k zadní části pozemku, který by sloužil jako zelený koridor, pokud je v zájmu města, tyto koridory budovat.

V případě zájmu o vybudování koridoru nabízím bezplatný převod 150m2 pro realizaci koridoru, který je v zájmu občanů města Liberce a je v souladu s řešením území na rozhraní parcel 799/1 a 800. Udržitelný záměr

Zbývající část p.č. 793 tzn. 891 m bych chtěla využít k výstavbě RD, který je v souladu s krajinným rázem při zachování zastavěnosti parcely 25%. Tento záměr mohu doložit zpracovaným projektem.

Jsem si vědoma, že právní nárok na změnu územního plánu jako vlastnice pozemku nemám, ale vzhledem k tomu, že cílem územního plánování je dosáhnout souladu mezi zájmy veřejnými a soukromými na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) a v podstatě jde o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, jsem přesvědčena, že bude mé námitce vyhověno, neboť výstavbou jednoho rodinného domu mezi již existujícími okolními stavbami nedojde k narušení veřejného zájmu.

Pokud by k mnou navrhované změně nedošlo, případně by město trvalo na změně statusu pozemku na veřejně přístupnou zeleň, cítila bych se poškozena. V takovém případě bych využila všech dostupných prostředků pro zajištění svých vlastnických práv k pozemku p.č. 793.

Z titulu vlastníka pozemku p.č. 793 v k.ú. Ruprechtice navrhuji na základě výše uvedených skutečností změnit současné využití daného pozemku na plochu umožňující výstavbu rodinného domu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 793 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové 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 – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel připomínky označil pozemek parc. č. 793 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením nezastavitelné funkční plochy veřejných prostranství-zeleň a požaduje pozemek zařadit do plochy umožňující stavbu rodinného domu případně alespoň jeho část.

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

Na předmětném pozemku byla v územním plánu z roku 2002 vymezena nezastavitelná plocha urbanizované zeleně-zeleň rekreační. Pozemek z pohledu územního plánu vytváří plochu zeleně uprostřed zástavby rodinných domů, tato koncepce byla projektantem posouzena jako vhodná a je dále respektována. V tomto smyslu projektant potvrdil v konceptu ÚP (2011) zachování nezastavitelné plochy veřejné zeleně (11.130.VZ). Pozemek je součástí širšího území a je posuzován v širších souvislostech. Je součástí pásu zeleně (viz. Výkres koncepce krajiny) a tvoří jeho podstatný prvek, který zajišťuje spojitost pásu a tedy celé koncepce. Plocha 11.130.Z byla vymezena jako propojení pásu sídelní zeleně od Horské do údolí Černé Nisy k zajištění prostupnosti území a zajištění spojitosti systému.

Také v novém návrhu pro společné jednání (2016) po posouzení stanovené koncepce byly tento a okolní pozemky shodně zařazeny do nezastavitelné plochy 11.130.Z. Vymezení nezastavitelné plochy je tak v souladu s pokynem z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bodem č. 6 písm. b. *„nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem…“.* K řešení navrženému v novém návrhu pro společné projednání (2016) uplatnil podatel připomínku. Projektant opětovně prověřil navržené řešení, ale z důvodů zde uvedených ponechal pozemek v nezastavitelných plochách také v novém návrhu pro veřejné projednání (2018).

Pozemek tak zůstává, z důvodů zde uvedených, vymezen v plochách neumožňující zástavbu po celou dobu projednání ÚP Liberec. Pozemek je významnou součástí plochy zeleně v této lokalitě v návaznosti na územní plán z roku 2002.

Projektant při tvorbě územního plánu v rámci koncepce vymezil tzv. pásy zeleně, do něhož zařadil také předmětný pozemek. Vytváření a ochrana nezastavitelných pásů zeleně je zároveň požadavkem zadání nového územního plánu a zároveň je tento požadavek v souladu s prioritou č. 21 PÚR ČR, kde je úkolem

vymezení a ochrana před zastavěním pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy). V tomto území se jedná o ponechání pásu sídelní zeleně, aby nedošlo ke slití ploch bydlení do souvislé zastavitelné plochy.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do plochy zeleně sídelní.

Vymezením pozemku do plochy sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Pro trasování zeleného pásu je třeba využít těchto pozemků, protože daná lokalita je výrazně zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity zejména volné plochy sídelní zeleně a prvky ÚSES.

Z výkresu koncepce krajiny (2B) je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu se vymezuje v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území - mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou, a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí by podle místních podmínek měla být veřejná komunikace – „spojnice“ zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚP Liberec nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná v souladu s regulativy ÚP Liberec.

K úpravě plochy 11.130. již po projednání konceptu ÚP (2011) došlo v její severozápadní a jihovýchodní části. Na upravené severozápadní části plochy byla vymezena v územním plánu z roku 2002 zastavitelná plocha PZ – plochy zahradnictví. Tato plocha umožňovala umístění některých objektů. Stejně tak jihovýchodní část byla zmenšena o pozemky řadových garáží, tedy dle vydaných povolení v souladu se stavem. Vymezením další zastavitelné plochy také na předmětném pozemku by došlo k výraznému ovlivnění spojitosti zeleného pásu v této části území.

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

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

Územní plán má zajistit dobré propojení sektoru na příměstskou krajinu rekreačních svahů Jizerských hor a Bedřichovského lesa zahuštěním resp. propojením kostry městské zeleně zejména zřizováním nových veřejných parků v těžišti obytné zástavby a pásů ochranné a doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací. V tomto případě jde o propojení pásu sídelní zeleně od ul. Horské do údolí Černé Nisy. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, atd. Plocha zeleně v tomto případě není nově vymezena, ale je dlouhodobě chráněna.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy na předmětný pozemek je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚP Liberec vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

K dalším bodům připomínky podatele je třeba uvést následující:

- Princip zahušťování intravilánu namísto rozpínání zástavby do volné krajiny je sledován v ÚP Liberec již od zadání územního plánu. Také byl vzhledem k měněným výhledovým velikostem v průběhu pořízení několikrát přezkoumáván a přeřešován. Jedná se však zejména o zahušťování již vymezených zastavitelných ploch od centra k okrajům města prostřednictvím koeficientu zastavění nadzemními stavbami, případně výškou staveb. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny rozvojové plochy vč. opakovaných místních šetření, maximálně využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny. V případě vymezení nových zastavitelných ploch, byly tyto prověřovány s ohledem na ochranu veřejných zájmů a ochranu hodnot v území. S tvrzením nutnosti zahušťovat již zastavěná území, jak uvádí podatel, je nutno souhlasit, zde se však jedná o vymezení nové zastavitelné plochy v území dlouhodobě chráněné za účelem posílení přírodního pilíře v území. Nelze neustále upozaďovat environmentální pilíř a to ať už jde o jednotlivý rodinný dům, nebo s jistotou nadcházející následný dominový efekt, který vyvolá potřebu výstavby u dalších vlastníků nezastavitelných pozemků v této lokalitě s odvoláním na stejný důvod, jako uvádí podatel („výstavbou pouze jednoho rodinného domu mezi již existujícími okolními stavbami nedojde k narušení veřejného zájmu“). Nelze neustále ukrajovat z nezastavitelných ploch území pro umístění jednoho rodinného domu, což v důsledku povede k úplné zástavbě daného území bez existence ploch zeleně a tudíž také vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje. Nakonec i sám podatel by zcela oprávněně mohl požadovat po obci zajištění ploch pro rekreaci v přírodě blízkém charakteru. ÚP Liberec se tak snaží o zachování fragmentace postupně zahušťovaného a rozšiřovaného zastavěného území souvislými pásy sídelní zeleně a zachování ploch veřejné zeleně pro potřeby obyvatel.
- Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Na změnu územního plánu není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu

vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno. Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovi pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovi pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 bylo pozemku navrženo funkční využití nezastavitelné plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR). To znamená, že podateli nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

- K upozornění možnému vzniku černých skládek je třeba uvést, že pro vlastníka pozemku vyplývají z platné legislativy nejen požitky, ale také závazky. Z hlediska Listiny základních práv a svobod není řečeno, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. K této části připomínky je možné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.
- Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do rozvojových ploch pro bydlení. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterým je mimo jiné ochrana zeleně.
- Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce a neřeší při tom vlastnické vztahy, např. pouze obecní či pozemky soukromých vlastníků. Pozemky ve vlastnictví obce, resp. města se spíše výjimečně nacházejí v místech, kde je potřeba určitou problematiku vyřešit, ale pokud je možné vymezit ať již veřejnou zeleň, či např. veřejně prospěšnou stavbu na pozemcích vlastněných městem, je tak navrženo a primárně sledováno. V praxi bohužel potřeby území a jeho obyvatel s vlastnictvím města mnohdy nekorespondují a v těchto případech je třeba umístit daný záměr také na pozemky soukromých majitelů, kteří jsou nuceni toto strpět ve veřejném zájmu, tedy i v zájmu jich samotných (ať už se jedná o vytvoření či zkapacitnění veřejné infrastruktury, nebo zajištění rovnováhy všech tří pilířů včetně pilíře environmentálního).

Pozemek je zařazen do stabilizovaných 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_0365 – Jan Kristián

CJ MML 079362/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1049/1 – 1049/13, 1073/2, 1073/3

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

Vážení,
zasíláme Vám naše vyjádření a připomínku k návrhu nového územního plánu statutárního města Liberec.
Naše připomínka se týká rozšíření plochy 1305.B.2.15.70.p v k.ú. Ruprechtice, kdy má část plochy, dnes zařazená do kategorie ZZ (zahrádkářská zeleň), být převedena na bydlení čisté. Jedná se o území nad vodní nádrží mezi ulicemi Kopeckého a Horymírova.
Kategorie bydlení čistě umožňuje výstavbu nejen rodinných domů, ale v zásadě i malých bytových domů do výše 3 nadzemních podlaží se třemi bytovými jednotkami. Využitím těchto limitů může dojít k poměrně značnému nárůstu počtu obyvatel v tomto území s nedostatečnou infrastrukturou.
Ulice Kopeckého i Hrabalova jako jediné přístupové cesty jsou kapacitně již dnes díky malé průchodnosti zatíženy, zejména v pracovní dny v ranních hodinách. Je zde málo míst pro vyhýbání protijedoucích vozidel, zejména v zimních měsících. Oblast je díky tomu i hůře přístupná pro vozidla integrovaného záchranného systému. Ulice Kopeckého je využívána dětmi pro cestu do školy a zvýšený provoz je zvýšením rizik pro pěší.
Dále v oblasti není vodohospodářská infrastruktura, možnost napojení na veřejný vodovod a kanalizaci. Veškeré odpadní vody budou svářeny do vodního toku a následně do vodní nádrže, která je ze zákona významným krajinný prvkem a biotopem zvláště chráněných druhů živočichů (obojživelníků a plazů).
Z výše uvedených důvodů se domníváme, že stávající využití, tedy zahrádkářská kolonie, odpovídá plně limitům území a zvýšení zátěže převodem na plochu pro bydlení zásadně zhorší stávající stav v lokalitě ve výše uvedených parametrech.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1049/1 – 1049/13, 1073/2 a 1073/3 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část lokality – přestavbové plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), severní část – stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část lokality – stabilizované plochy bydlení (B), jižní část lokality – stabilizované plochy rekreace (R),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část lokality – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část lokality – stabilizované plochy rekreace individuální (RI),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část lokality – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), jižní část lokality – stabilizované plochy rekreace individuální (RI).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel v připomínce označil pozemky parc. č. 1049/1 – 1049/13, 1073/2 a 1073/3 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením zastavitelné funkční plochy bydlení a požaduje na pozemcích zachovat plochu zahrádek.

V územním plánu z roku 2002 byly výše zmíněné pozemky zařazeny do plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Jednalo se o specificky zastavitelné pozemky, kde jsou již realizovány stavby.

Zahrádkové osady byly v minulosti určené pro dočasné využití ploch omezených různými limity a jejich obliba vyplývala z nekvalitní nabídky forem kolektivního bydlení. Koncept ÚP (2011) vycházel z předpokladu, že denní rekreace je nedílnou součástí bydlení, že následující generace nebudou s ohledem na zvyšující se komplexní kvalitu bydlení nuceny nadále sdílet tuto zálibu. Rovněž z hlediska urbanistické ekonomie je výhodnější na těchto plochách za jasně daných regulačních podmínek umožnit (legalizovat postupně vznikající) trvalé bydlení při souběžné možnosti zachování zahrádek. To by se projevilo nároky na infrastrukturu a respektování limitů, ale také omezením dojíždění, potřeb rozvojových ploch a modernizací životního stylu a způsobu využívání městského prostoru.

Proti této změně (převod ploch zahrádek a chatových osad na plochy bydlení) se v rámci projednání konceptu ÚP (2011) zvedla ostrá reakce veřejnosti, především majitelů jednotlivých zahrádek, která vyprovokovala společný postup většiny zahrádkových osad ve městě, řadu námitek zástupců veřejnosti i politické debaty v radě města, zastupitelstvu a jejích výborech a komisích. Obava majitelů zahrádek z možného průniku developerských projektů na plochy zahrádek způsobila, že zahrádkové osady byly v pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) řešeny metodicky odlišně než v konceptu ÚP (2011). Po projednání konceptu ÚP (2011) byla na základě dohody s ČZS ze zvláštního zasedání se zástupci zahrádkových osad 12. 5. 2011 definována nová kategorie ploch rekreace, do které byly na základě deklarovaného společného zájmu zařazeny ucelené zahrádkové osady. Ostatní osady, které tento zájem jednotně nedeklarovaly a zahrádky rozptýlené v převážně obytné zástavbě, u kterých byl proveden nebo deklarován zájem o převod do trvalého bydlení, byly ponechány v plochách bydlení v souladu s realitou, s premisou, že denní rekreace je přirozenou součástí bydlení, a se snahou omezit potřebu rozvojových ploch pro bydlení na zelené louce.

Po projednání konceptu ÚP (2011) byla tedy zavedena nová funkční kategorie plochy rekreace (R), do níž byly zařazeny i zahrádkářské osady splňující předem dohodnutá pravidla. Důvodem pro zachování zahrádek byly i špatné podmínky pro potenciální přechod k trvalému bydlení – limity využití území, nedostupnost infrastruktury a další.

Na části pozemků byla v konceptu ÚP (2011) byla vymezena nezastavitelná plocha veřejných prostranství – zeleně, která byla součástí pásu zeleně pod zahrádkami mezi ulicemi U Obrázku - Kolmá a Horská a zelenými plochami nad ulicí Divokou a Kateřinskou a plocha bydlení smíšeného. Přestavbová plocha veřejných prostranství-zeleně 11.126.VZ byla vymezena s koncepčním záměrem otevřít veřejnosti průchody územím pomocí koridorů zeleně (zelené pásy) podél existující vodoteče. K tomuto řešení bylo vzneseno velké množství nesouhlasných námitek vlastníků, kteří požadovali zrušení nezastavitelné plochy. S ohledem na uplatněné námitky a na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) bylo projektantem přepracováno řešení zeleně. Bylo

ověřeno, že v těsné blízkosti se nachází dostatek vzrostlé zeleně, lesní pozemky a vodní plochy, které zajišťují vyváženost pilířů udržitelného rozvoje. Na základě místního šetření byla prokázána existence vzrostlé zeleně, která zajišťuje fungování zelených pásů v tomto území. Vzhledem k tomuto a také k existenci objektů na pozemcích (zachování právních jistot vlastníků), byla v lokalitě původních zahrádek vymezena plocha bydlení - Protože v rámci projednání byly uplatněny námitky na zařazení pozemků do ploch bydlení a nebyl tak deklarován společný zájem na zachování ploch rekreace bez možnosti staveb pro bydlení, byly pozemky uvedené podatelem zařazeny do plochy bydlení v souladu s výše popsaným řešením problematiky zahrádek. Zároveň projektant v návrhu pro společné jednání (2012) a návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil plochu 11.173.P za účelem zajištění průchodu skrz zastavitelné pozemky.

Při projednání návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2013) byly uplatněny nesouhlasné námitky, ve kterých bylo požadováno zejména zrušení plochy 11.173.P (průchod lokalitou).

Projektant opětovně prověřil danou lokalitu a přepracoval na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) průchodnost územím. Projektant prověřil řešení a navrhl možnost prostupu po stávající síti komunikací.

V dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018) projektant také prověřoval trasování zeleného pásu v této lokalitě na základě předaných požadavků (bod 95). Projektant vymezil jižní pozemky jako součást zeleného pásu (viz 2B Výkres koncepce krajiny), který v překryvu nad plochami zastavěnými zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou. Zelený pás byl stabilizován na jižní části lokality vzhledem k charakteru území, který je předpokladem pro skutečné fungování zeleného pásu. Vzhledem k trasování zeleného pásu byly pozemky v jižní části lokality v něm zahrnuté v souladu s přírodním a rekreačním charakterem zařazeny do plochy rekreace – není narušena právní jistota vlastníků, zároveň je zachováván v dostatečném rozsahu přírodní charakter území, tedy environmentální pilíř.

Textová část ÚP Liberec stanovuje, že zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů. V zastavěných plochách a jejich částech překrytých takto vymezenými zelenými pásy se umožňuje pouze minimální rozšiřování plošného rozsahu zástavby stanoveného pomocí koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn (dostavba proluk pro zlepšení prostorových vztahů) a požaduje nadstandardní ochranu vzrostlé zeleně, při zásazích do vymezených zelených pásů je třeba prokázat vliv na jejich funkčnost vč. návrhu případných kompenzačních opatření. Tím je dosaženo zajištění kontinuity stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Vymezení plochy rekreace s překryvem zeleného pásu v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou ÚP Liberec. I přes vymezenou zastavitelnou plochu rekreace ÚP Liberec sleduje a hájí území pro zajištění funkčnosti systému zelených pásů (cíl, který je uváděn již v zadání územního plánu a sledován v průběhu celého procesu pořízení – viz také výše uvedené). Zastavitelná plocha rekreace je v novém návrhu pro veřejné projednání vymezena z důvodu existence rekreačních objektů na pozemcích a zachování právní jistoty vlastníků, zároveň je charakterem nejblíže původnímu vymezení (plochy zahrádek a chatových osad-zahrádkové osady a zahrádky).

Severní část lokality zůstala vymezena v plochách bydlení s možností, nikoliv však nutností, umožnění trvalého bydlení. Je třeba upozornit, že závisí především na vlastnících nemovitostí – tedy samotných zahrádkářích, jakým způsobem naloží s možnostmi, které jim regulativy ÚP Liberec dávají. V místech, kde byly zahrádky vybudovány na plochách znehodnocených limity (OP, skládky, bažiny), které nebrání zahrádkaření, ÚP Liberec umožňoval v rámci regulativů ploch bydlení i nadále provozovat zahrádky. Ze

sociálního hlediska ÚP Liberec respektuje, že zahrádkaření je historicky danou volnočasovou aktivitou, která však vyplývá z dosavadní nedostatečné kvality hromadného a dostupnosti individuálního bydlení, což se ÚP Liberec snaží napravit, aniž by bránil skalním zahrádkářům v provozování této specifické činnosti, přitom však přihlédl i k projeveným opačným zájmům – tedy snaze o individuální převody zahradních domků na objekty pro trvalé bydlení.

Předmětné pozemky se nacházejí v území zástavby rodinnými domky. Pozemky navazují na stávající komunikace a v lokalitě je veden plynovod a veřejný vodovod. Problém s řešením centrálního odkanalizování se týká celého území – zástavby podél ulic Horská, Blanická, Kopeckého, Horymírova a dalších. Tento problém musí být řešen komplexně pro celé zmiňované území a do doby vyřešení této situace je nutnost řešit odkanalizování individuálně. Možnost individuálního odkanalizování bude u jednotlivých záměrů řešeno v následujících řízeních. Vymezení ploch rekreaci by nezabránilo individuálnímu řešení odkanalizování rekreačních objektů, které mohou také sloužit pro trvalé bydlení. Naopak stavby pro bydlení by měly vznikat na pozemcích adekvátní velikosti, je tedy pravděpodobné, že počet objektů rodinných domů na ploše bude menší než počet stávajících či budoucích staveb domků či chat pro rodinnou rekreaci, které se běžně nacházejí na daleko menších pozemcích než stavby rodinných domů. Taktéž nároky na dopravu jsou v tomto směru menší pro nižší počet rodinných domů, než pro významnější počet rekreačních objektů na menších pozemcích.

Výstavba domů pro trvalé bydlení je podmíněna nejen vymezením příslušné funkční plochy, ale musí respektovat i další omezení a regulace stanovené v ÚP Liberec a následných povolovacích řízeních (např. koeficient zastavění nadzemními stavbami, koeficient zeleně, prokázat řešení napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu).

Lokalita byla v průběhu pořízení ÚP Liberec mnohokrát posuzována a upravována s cílem nalezení konsensu jednotlivých vlastníků, dotčených orgánů i zájmů a potřeb města. Výsledkem celého procesu vyvažování požadavků s ohledem na výše uvedené a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona byla zařazena severní část lokality do plochy bydlení všeobecného (BO), jížní část do plochy rekreace individuální (RI) s vymezením zeleného pásu (viz Výkres koncepce krajiny).

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

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

Severní část lokality je zařazena do stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), jižní část je zařazena do stabilizované plochy rekreace individuální (RI).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0366 – Pavel Novotný

CJ MML 079368/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1896 - 1898

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

Nesouhlasíme s prostorovým umístěním (využitím ploch) a vymezením typu a rozsahu zástavby dle uvedené kategorie B.3.30.40.s (bydlení v objektech rodinných a bytových domů o třech nadzemních podlažích se zastavěnou plochou nadzemních staveb 30% a 40% zpevněné plochy) včetně navržené maximální výšky objektů. Takový typ zástavby a podíl zastavěné plochy spolu s maximální výškou objektů je pro uvedené území nevhodný. Typ a rozsah zástavby tak, jak je v návrhu nynějšího územního plánu uveden, je v klíčových aspektech de facto identický s předchozím návrhem územního plánu proti němuž byla podána námitka zástupce veřejnosti pod číslem jednacím 1971 (námitka podána 25.5.2011 a doplněna 27.5.2011), námitka byla podepsána více jak 400 obyvateli Liberce.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ ___

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

Pro danou oblast je typická zástavba objekty rodinných domů o 2 nadzemních podlažích a podkroví s maximální výškou objektů 8-9 metrů. Návrh územního plánu na pozemcích označených 2.27.B.3.30.40.s tedy:

- nezohledňuje výše uvedené a umožňuje výstavbu až o 3 nadzemních podlažích
- umožňuje zástavbu s výrazně vyšším podílem zastavěných a zpevněných ploch
- umožňuje výstavbu bytových domů
- nezohledňuje lokální návaznost na okolní zástavbu rodinných domů ani na orientaci komunikace Horská
- nereguluje zástavbu co do umístění na uvedených pozemcích s ohledem na stávající objekty rodinných domů v ulici Nezamyslova a v ulici Purkyňova
- nebere v potaz stav a kapacitu komunikace Horská
- neumožňuje zachování zeleného koridoru
- nebere v potaz problémové podloží ani specifickou flóru a faunu

V širším kontextu oblasti podél komunikace Horská od horních kasáren až k Ekoflóře a Slunečním lázním není uvažováno s jakoukoliv plochou pro setkávání obyvatel z této oblasti, pro volnočasové a sportovní aktivity dospělých i dětí a tedy s žádnou podporou komunitního života.

Vhodná by byla zástavba části uvedeného území v prostoru podél ulice Horská a v protilehlém svahu rodinnými domky za podmínky prostorového uspořádání B2 a maximální nadzemní výšky objektů 9 metrů a zachování dostatečné zelené (nezastavěné a nezpevněné) plochy v rozsahu minimálně 60% rozlohy pozemků.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1896, 1897, 1898 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severozápadní část – návrhové plochy bydlení (2.27.BC4), jihovýchodní část – stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): severozápadní část - návrhové plochy bydlení (2.27.B3.30.40), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severozápadní část - návrhové plochy bydlení (2.27.B3.30.40), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): severozápadní část - návrhové plochy bydlení (2.27.B.3.30.40.s), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severozápadní část - návrhové plochy bydlení (2.27.B.3.30.40.s), jihovýchodní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severozápadní část – rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.27.BO.3.30.40.s), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): severozápadní část – rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.27.BO.3.30.40.s), jihovýchodní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel v připomínce označil pozemky parc. č. 1896, 1897 a 1898 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením typu a rozsahu zástavby podle kódu B.3.30.40.s.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

V územním plánu z roku 2002 jsou uvedené pozemky součástí nezastavitelných ploch urbanizované zeleně - zeleň rekreační. Lokalita zarostlá vzrostlou převážně však náletovou zelení tvořila přírodní zázemí pro existující plochy bydlení v lokalitě Javorová - Baltská. Plocha, která byla z části v minulosti využívána pro motokros, nebyla v posledních letech obhospodařována, zarůstala náletem a byla znehodnocována divokými skládkami odpadu. Podnět podaný investorem ke změně využití pozemků umožňující jejich zastavění, byl zařazen v roce 2007 do pořízení hromadné změny územního plánu č. 43, pod návrhem č. 14. V rámci procesu pořízení bylo na lokalitu vypracováno několik zastavovacích studií, které se rozlišovaly hustotou a výškou zástavby, charakterem zástavby a způsobem dopravní obsluhy. Vzhledem k námitkám dotčených orgánů (chránících zájmy na úseku životního prostředí) v době projednání byla tato lokalita vyřazena z projednání hromadné změny č. 43.

V souladu se zadáním územního plánu byl návrh na změnu společně s ostatními odmítnutými změnami v konceptu ÚP (2011) opětovně posouzen. S přihlédnutím k výše zmíněným studiím možné zástavby v lokalitě byla v konceptu ÚP (2011) vymezena návrhová plocha pro více podlažní bydlení (2.27.BC4 – Horská-soustředěné bydlení v proluce zástavby), která zahrnuje cca 65 % řešené lokality a ve které plochy bydlení jsou doplněny plochou sídelní zeleně v nejnižším bodu lokality v návaznosti na existující

lesní plochy. K navrženému řešení v konceptu ÚP (2011) obdržel kromě tohoto podání pořizovatel námitku zástupce veřejnosti a řadu věcně podobných námitek a připomínek bezprostředních sousedů.

Ke konceptu ÚP (2011) se mimo jiných vyjádřil orgán ochrany přírody KÚLK - nesouhlasil s vymezením této lokality a požadoval dohodnout její rozsah a regulativy z důvodu, že se jedná o cennou lokalitu zeleně uvnitř města a její redukci zástavbou je nutné velmi pečlivě zvážit. Lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, především ptáků a obojživelníků, a nutnost výrazné redukce zeleně rostoucí mimo les. Lze předpokládat dotčení zájmů chráněných dle § 50 a § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody MML ŽP požadoval dohodnout rozsah plochy z důvodu, že se jedná o lokalitu se vzrostlou zelení v terénní depresi s podmáčeným charakterem a vyšší druhovou biodiverzitou. Realizace tohoto záměru by znamenala likvidaci ekologicky hodnotné zeleně, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny chránit dřeviny rostoucí mimo les ve smyslu ust. § 2 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně přírody a krajiny.

Na základě projednání konceptu ÚP (2011) a pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) kap. F, bod č. 21 – „prověřit vhodnost výškového regulativu zástavby a vymezit požadavek na územní studii“ byla v návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová lokalita plošně omezena, jižní část pozemku parc. č. 1746/1 byla přiřazena do plochy sídelní zeleně. Oproti konceptu ÚP (2011) byla pro lokalitu snížena podlažnost i hustota zástavby (2.27.B3.30.40) respektující ochranné pásmo lesa. Návrh byl projednán s dotčenými orgány a takto odsouhlasen.

Lokalita byla zmenšena dle požadavků dotčených orgánů a pro předmětné území byla uložena nutnost zpracovat územní studii jako podmínka pro další rozhodování v území. Územní studie bude řešit mimo jiného také umístění veřejných prostor, způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravní a technické infrastruktury a např. posouzení hluku. Rozsah včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územní studie.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Tato lokalita je z pohledu urbanismu vhodná pro zástavbu a pro naplnění rozvojových potřeb města, protože plocha se nachází uprostřed města obklopena stávající zástavbou. Redukování rozlohy plochy a snížení podlažnosti v průběhu projednání ÚP Liberec je kompromisním řešením, tak aby byl zachován udržitelný rozvoj a vyváženy všechny 3 jeho pilíře (životní prostředí, hospodářský rozvoj, soudružnost společenství obyvatel).

Zároveň je tato plocha v souladu s Pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) pokynem: podrobněji prověřit koncepci krajiny, zahušťování zástavby v intravilánu a s tím související vhodnost zastavitelných ploch na okraji města. Tato plocha se nenachází v okrajové části města a navazuje na hustě zastavěné území charakteru předměstské a sídelní zástavby. Snižování podlažnosti staveb či koeficientu zastavění by bylo v rozporu s výše uvedeným pokynem schváleným zastupitelstvem města. Plocha navazuje na komunikaci Horská. V rámci ploch bydlení jsou přípustné místní a účelové komunikace, proto se dá předpokládat vznik nové komunikace k přístupnění východní části plochy rovnoběžná s ulicí Nezamyslova nebo U Trianglu. Umístění zástavby na jednotlivých pozemcích je řešeno v následujících povolovacích řízeních a odstupy staveb jsou řešeny ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.

Horská ulice, v úseku mezi ulicemi Mošnova a Javorová je v současné době zatížena cca 3 500 vozidly za den. Ve výhledovém období podle ÚP Liberec se podle výpočtů matematického dopravního modelu předpokládá v tomto úseku nárůst intenzit na hodnotu cca 6 000 vozidel za den (obousměrně).

ČSN uvádí, že teoretická kapacita jednopruhové komunikace je cca 1 500 vozidel za hodinu, tj. zjednodušeně cca 15 000 vozidel za den v jednom směru, tj. cca 30 000 vozidel za den obousměrně. Při předpokládané výhledové intenzitě cca 6 000 vozidel za den by teoretická kapacita komunikace ve výhledu byla vyčerpána z cca 20%. Řešení technického stavu komunikace je pod podrobnost územního plánu a územní plán jej nemůže vyřešit. Plocha zeleně v návaznosti na lesní pozemky je zachována v co největší míře podle požadavků dotčených orgánů hájících ochranu přírody a krajiny. V tomto území již není možné vymezit souvislý pás zeleně, protože se jedná o kontinuálně zastavěné území a vymezení zeleného pásu by zasáhlo velmi výrazně do vlastnictví mnoha vlastníků (právní jistota). V plochách zeleně byly vymezeny nejhotnotnější části lokality i z hlediska výskytu živočichů a rostlin.

S plochou pro lokální centrum a tedy i pro veřejné prostory pro setkávání obyvatel je počítáno v ÚP Liberec u křižovatky ulic Horská, U Slunečních lázní a U pramenů. Zároveň je možné počítat s vymezením obdobného prostoru v této lokalitě v rámci zpracování územní studie.

Je třeba ještě upřesnit, že stanovený koeficient umožňuje zastavět 30% plochy nadzemními stavbami a zeleň zahrnuje 40%, pro zpevněné plochy zbývá 30% (nikoliv 40%, jak uvádí podatel).

Zastavitelná plocha bydlení 2.27.B.3.30.40.s zůstává v následných fázích pořizování ÚP Liberec shodně vymezena a funkční využití se nemění.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky z větší části zařazeny do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s, jihovýchodní část lokality byla zařazena v důsledku výše uvedeného do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Jihovýchodní část pozemku parc. č. 1896 je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní, zbylá část předmětných pozemků je zařazena do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.27.BO.3.30.40.s s podmínkou zpracování územní studie na danou lokalitu jako podmínkou pro rozhodování v území.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0367 – Miloš Matoušek

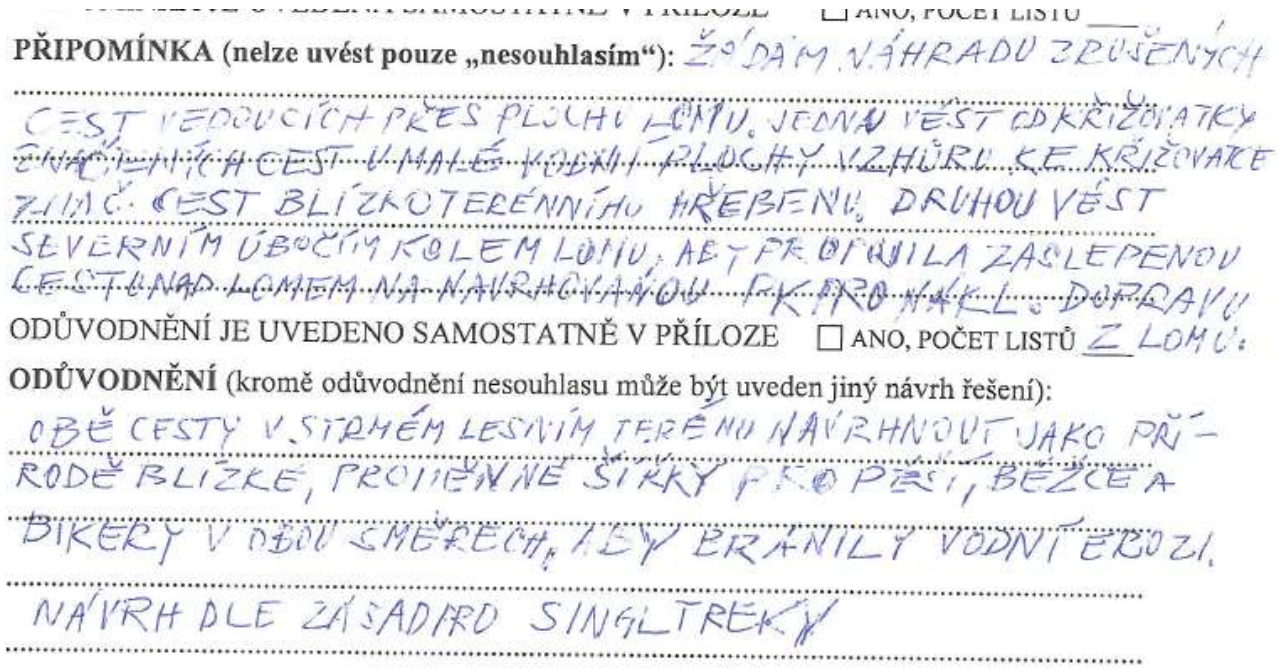
CJ MML 079219/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: les kolem kamenolomu

Vyhodnocení: ***Připomínce se částečně vyhovuje***.

Text připomínky:



PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím"): ŽÁDÁM NÁHRADU ZRUŠENÝCH CEST VEDOUCÍCH PŘES PLOCHU LOMU. JEDNU VÉST OD KŘIŽOVATKY ZNAČENÝCH CEST U MALÉ VODNÍ PLOCHY VZHŮRU KE KŘIŽOVATCE ZNAČ. CEST BLÍZKO TERÉNNÍHO HŘEBENU. DRUHOU VÉST SEVERNÍM ÚBOČÍM KOLEM LOMU, ABY PROPOJILA ZASLEPENOU CESTU NAD LOMEM NA NAVRHOVANOU PK PRO NÁKL. DOPRAVU Z LOMU.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení): OBĚ CESTY V STRMÉM LESNÍM TERÉNU NAVRHNOUT JAKO PŘÍRODĚ BLÍZKÉ, PROMĚNNÉ ŠÍŘKY PRO PĚŠÍ, BĚŽCE A BIKERY V OBOU SMĚRECH, ABY BRÁNILY VODNÍ EROZI. NÁVRH DLE ZÁSAD PRO SINALTREKY

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel v připomínce označil území v okolí kamenolomu v Ruprechticích. Požaduje zde vymezit dvě trasy dle zásad pro sinaltreky.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování.

V územním plánu z roku 2002 nebyla řešena záležitost nové trasy komunikace zajišťující obsluhu lomu Ruprechtice. Bez ohledu na existenci a předpokládaný rozvoj lomu a jeho ochranné pásmo se počítalo s tím, že bude dále využívána stávající účelová komunikace k lomu, která přenáší dopravu materiálu z lomu do stávající silniční sítě. Vývoj výstavby rodinných domů v oblasti ulice U Slunečních lázní, nedostatečně ochráněný od dopravy z lomu, přinesl kromě negativního nárůstu hluku a prašnosti v území především bezpečnostní rizika vyplývající z bezprostředního kontaktu účelové dopravy a objektu bydlení. Nekapacitní komunikace a blízkost zástavby přinesly již v minulosti mimořádné události. Z uvedených skutečností vyplynula snaha firmy Ligranit a.s., společně s městem řešit novou trasu pro účelovou komunikaci z lomu, která by odváděla dopravu z lomu mimo hustou obytnou zástavbu.

Pořizovatel s projektanty tento problém řešil na základě námitky provozovatele lomu již v návrhu pro společné jednání (2012). Trasu řeší novou téměř vrstevnicovou cestou 2.80.P na opačný severní svah kopce. Její trasa byla navržena z lomu nejdříve západním směrem kolem návrhové lokality vodojemu Horská, dále po vrstevnici zpět k ulici Horská nad Kateřinským údolím. Toto vymezení je v souladu s naplňování cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a 19 stavebního zákona a také v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kdy se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Vzhledem k potřebě nutného bezodkladného řešení bylo v průběhu pořízení ÚP Liberec zahájeno pořízení 71.A změny územního plánu z roku 2002, která řešila tuto problematiku v souvislosti s úpravou umístění plochy pro vodojem Horská. 71.A změna nabyla účinnosti dne 21.11.2015 a byla zapracována do pořizovaného ÚP Liberec. Ve fázi nového návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo k upravení plochy dle podrobnější dokumentace k územnímu řízení. V této podobě již zůstala vymezena také v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

Na pozemcích je vymezena plocha 2.80.P, která řeší dopravní zpřístupnění lomu mimo problematické hustě obydlené území města.

V souvislosti s výše uvedeným řešením nákladní dopravy z lomu Ruprechtice a vzhledem k uplatněné připomínce bylo prověřováno také možné doplnění sítě cyklotras v novém návrhu pro veřejné projednání (2018). Požadované trasy byly vyhodnoceny a síť cyklotras byla doplněna v této dokumentaci o trasy propojující ulici U Slunečních lázní s částečným napojením na plochu 2.80.P a vyústěním do ulice Horská mimo hustě zastavěné území. Trasa vede z části podél Jizerského potoka, v okolí prostoru lomu Ruprechtice, napojuje se na plochu 2.80.P a pokračuje dále směrem na sever od dobývacího prostoru. Požadované trasy byly prověřeny a možné řešení zakresleno do dokumentace ÚP Liberec. V prostoru samotného lomu Ruprechtice (jeho dobývacím prostoru) nelze umisťovat cyklostezky, či zařízení, které nesouvisí s dobýváním. Také ÚP Liberec v kapitole F stanovuje pro plochu těžby nerostů nepřípustné využití takové, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy těžby nerostů. Z hlediska bezpečnosti je umístění takovýchto tras do dobývacího prostoru nevhodné, avšak projektant navrhl takové trasování, které je pro dané území při respektování existujících limitů možné a žádoucí.

ÚP Liberec tak v souladu s článkem 22 PUR ČR vytváří územní podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území. Podporuje propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (pěší, cyklo, lyžařská, hipo). ÚP Liberec tak vytváří podmínky pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika).

ÚP Liberec vymezuje cyklotrasy v okolí lomu Ruprechtice dle možností území a vhodnosti umístění. Pěší stezky je možné umisťovat také v okolních lesních plochách. Podateli je vyhověno v části týkající se požadavku na vymezení cyklotrasy v okolí lomu, avšak nelze plně vyhovět v části požadovanéno přesného umístění této trasy, vč. zajištění podmínek pro sinaltreky.

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_0368 – Ing. Jiří Jokl

CJ MML 078335/16

katastrální území: Ruprechtice

regulační blok: 660.B.3.25.50.p

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

Připomínka:

Na základě seznámení s novým návrhem nového Územního plánu města Liberec a skutečností, které vyplynuly z veřejného projednání tohoto návrhu, **uplatňuji následující připomínky k podmínkám využití území dle návrhu nového ÚP.**

1) Vzhledem k přepracovaným podmínkám využití území **požaduji u výše specifikovaného regulačního bloku stabilizovaného území snížení výškové hladiny zástavby na kód „2" (max. výška 12m).**
2) Dále **požaduji navrácení původních hodnot intenzity využití ploch (Kn – 20 a Kz - 60).**
3) A na základě výše uvedených návrhů **požaduji změnu regulačního kódu na hodnotu 660.B.2.20.60.p.**

Odůvodnění:

Zástavbu na území vymezeném v této připomínce tvoří převážně domy o dvou nadzemních podlažích a výšková hladina stávající zástavby odpovídá až na výjimky výškové hladině označené v novém návrhu Územního plánu města Liberec kódem „2". **Vzhledem k tomu, že naprostá většina zástavby ve vymezeném území (regulačním bloku) odpovídá této výškové hladině, požaduji snížení výškové hladiny zástavby na hodnotu „2".** Regulační bloky kolem nedaleké Jizerské ulice, které mají v regulačním kódu uvedenou výškovou hladinu zástavby hodnoty „2", mají podobný charakter i výšku staveb jako území vymezené v této připomínce. I proto by měla být ve vymezeném území výšková hladina zástavby v regulačním kódu stejná („2").

Území v regulačním bloku označeném kódem 660.B.3.25.50.p má charakter zahradního města s velkým podílem zeleně a intenzita využití ploch odpovídá až na výjimku (terasové domy, které mají ale zeleň na střechách) více původním hodnotám intenzity využití ploch. **Vzhledem k zachování reprezentativního charakteru této části města s vysokým podílem zeleně požadujeme zachovat původní hodnoty intenzity využití ploch (Kn – 20 a Kz - 60).**

Ponechání výškové hladiny zástavby na vymezeném území na hodnotě 3 by umožnilo stavbu objektů, které by mohly být min. o jedno NP vyšší než stávající zástavba. Takové stavby v prolukách stávající zástavby typu rodinného bydlení, stejně jako navrhované snížení podílu

zeleně a navýšení procenta zastavitelnosti by vedly narušení charakteru stávající zástavby a zcela znehodnotily vzhled této reprezentativní lokality i její charakter (zahradní město). Tomu by měl územní plán v takto hodnotném stabilizovaném území rozhodně zamezit.

Z výše uvedených důvodů doufáme, že vyhovíte naší připomínce a bude tak zachována alespoň stávající úroveň ochrany charakteru výstavby, krajinného rázu, pohody bydlení a investic stávajících majitelů nemovitostí a obyvatel vymezeného území.

Vývoj funkčního využití:

Regulačnímu bloku 660.B.3.25.50.p bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4)

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60)

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (578.B3.20.60)

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (660.B.3.25.50.p)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.3.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.3.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.3.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul blok do stabilizované plochy bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil regulační blok 660.B.3.25.50.p v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s nastavením regulačního kódu týkajícího se výšky zástavby a intenzity zastavění pozemků. Podatel požaduje snížit kód výšky zástavby na „2“ tedy na 12 m a koeficient zastavění na 20 % přitom koeficient zeleně zvýšit na 60 %.

V územním plánu z roku 2002 byla plocha zařazena do funkce bydlení čistého. Územní plán neměl nastaveny regulativy pro výšku ani intenzitu zástavby, ale záměry měli být pouze posuzovány v souladu se zástavbou okolní. Tudíž do doby vydání ÚP Liberec zde mohly vznikat stavby dle individuálních posouzení bez jednoznačně definované regulace (výška, hmota). V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje jasná pravidla, není však stanoveno, že maximální možná mez musí být vždy naplněna, tj. daný koeficient zastavění nadzemními stavbami beze zbytku vyčerpán, či výška stavby vždy maximálně dosažena. Zároveň ÚP Liberec ponechává prostor pro posouzení konkrétního záměru a zhodnocení jeho vhodnosti v daném území.

V průběhu pořízení ÚP Liberec byly stanovené regulace několikrát prověřovány a samotný princip mnohokrát přeřešován a upravován, tak aby mohly regulace usměrňovat charakter zástavby, ale zároveň byla ponechána možnost variability v rámci stanovených mezí a investor spolu s povolovacím orgánem nalezli vhodné řešení pro konkrétní pozemek, či území a to v souladu se zákonnými limity. Není vhodné, ani účelné území nadmíru svazovat a následně urychleně pořizovat změny územního plánu. ÚP Liberec ponechává určitý prostor pro úvahu a zvážení vhodnosti konkrétního záměru příslušnému orgánu s ohledem na nemožnost obsáhnutí všech možných variant budoucích záměrů v území. Je tedy ponechán prostor pro individuální posouzení v intencích stanovených zásad, avšak zároveň dochází k větší regulaci oproti územnímu plánu z roku 2002.

Územní plán pro daný regulační blok stanovil výškovou hladinu podlažnosti 3, tedy max. 15m, kdy výška stavby v metrech je největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu. Koeficient zastavění nadzemními stavbami je 25%, koeficient zeleně 50% (shodně s okolní zástavbou – regulačními bloky).

K výškové hladině je možno uvést, že přímo sousedící regulační bloky mají stanovenou shodnou hladinu zástavby, pomineme-li výstavbu několikapatrového objektu při východní hranici daného regulačního bloku, kde je zástavba několikanásobně vyšší (BO.8.35.40.s). Výrazná svažitost terénu taktéž ovlivňuje stanovenou podlažnost. V předmětném regulačním bloku, jak sám podatel uvádí, se nachází z větší míry nižší objekty, jsou zde ale také hmotově i výškově výrazné objekty, které je nutné zohlednit a stanovit vyšší podlažnost a to např. za účelem budoucích stavebních úprav ve stávajících proporcích (např. umožnění rekonstrukce objektu). Tyto objemnější stavby jsou také vymezené v územně analytických podkladech jako architektonicky cenné stavby. S vědomím tohoto budou i v budoucnu případné dostavby v rámci regulačního bloku posuzovány a tyto hodnoty zohledněny.

Pro stabilizované plochy je Kn stanoven jako rozvojový, stabilizační nebo útlumový potenciál. Na stabilizovaných plochách, kde je maximální hodnota Kn rovná nebo menší než hodnota dosažená, se dostavba pozemků nepřipouští. Na stabilizovaných plochách, kde maximální hodnota Kn převyšuje hodnotu dosaženou o více než 1/4, se připouští dostavba podle zásad uvedených v ÚP Liberec. Na stabilizovaných plochách, kde maximální hodnota Kn převyšuje hodnotu dosaženou o méně než 1/4, se dostavba podle stanovených zásad v ÚP Liberec připouští pouze za předpokladu zpracování a projednání podrobnější dokumentace celé plochy („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán), která hodnotu Kn upřesní pro jednotlivé pozemky. Na stabilizovaných plochách, které reálně nedosahují minimální hodnoty Kz bude chráněna veškerá stávající zeleň do projednání podrobnější dokumentace celé plochy („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán), která hodnotu Kz upřesní pro jednotlivé pozemky.

Při povolování staveb na stabilizovaných plochách bude pro stanovení intenzity využití pozemků v plochách Kn a Kz uplatňován např.:

- s přihlédnutím k podrobnému kvalifikovanému vyhodnocení urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně,…), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,…),

- na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán).

Územní plán dále stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4), např.: Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění Kn není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Zároveň ÚP Liberec v kap. F.2.3.7. stanovuje podmínku, že stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, umisťování staveb, zařízení, úprav, kultur a činností včetně jejich změn; při povolování jeho změn musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Z výše uvedeného je zřetelné, že nelze území jednoznačně „zařadit“, možných řešení na využití území je několik a v konečném důsledku záleží na posouzení konkrétního záměru s ohledem na místní a v tu dobu aktuální podmínky.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec byla připomínka vyhodnocena s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického

dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Zahušťováním již vymezených stabilizovaných ploch je omezován nepřiměřený zásah do volné krajiny zároveň při zajištění dostatečných bytových jednotek pro výhledovou velikost města, která byla zastupiteli města v průběhu pořízení ÚP Liberec měněna. V tomto případě však zůstávají navržené koeficienty včetně výšky zástavby stanoveny shodně v jednotlivých fázích návrhu i nového návrhu ÚP Liberec a nedošlo k jejich navýšení. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření, využity možnosti jejich zahuštění nebo naopak na základě projednání z dokumentace vyřazeny. Stanovené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemcích a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch. Koeficienty byly stanoveny tak, aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Důležité je zmínit také charakter zástavby. Pro daný regulační blok byl v návrhu územního plánu pro společné jednání stanoven charakter zástavby „p – zástavba předměstská“. Charakter zástavby doplňuje regulační kód o hodnoty jimi nevyjádřitelné, je využit především při uplatňování hodnot příslušných regulačních kódů ploch na pozemky „s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot“ a limitů využití území. Charakter zástavby může být upřesněn podrobnější dokumentací. Podatel připomínky upozornil na charakter území jako zahradního města, z tohoto pohledu projektant prověřil charakter zástavby i s ohledem na stanovení cílového charakteru. V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) projektant upravil regulační kód na charakter zástavby „z – zástavba zahradních měst“. Shodně je regulační blok vymezen také v novém návrhu pro veřejné projednání (2021). Jedná se o zástavbu převážně samostatně stojících objektů středního měřítka (vícebytové domy, „viladomy“ a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) odsazených od uličních čar v obytných zahradách na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání definovaném sítí veřejných prostranství vymezených v souladu s terénní konfigurací v nové zástavbě soustředěné podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města. Vzhledem k téměř dotvořené struktuře daného regulačního bloku, lze očekávat pouze menší dostavby, které ve stanovených intencích neohrozí charakter území.

Pro danou lokalitu je stanoven regulační kód BO.3.25.50.z.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0369 – Ing. Šollar Jiří a Hana

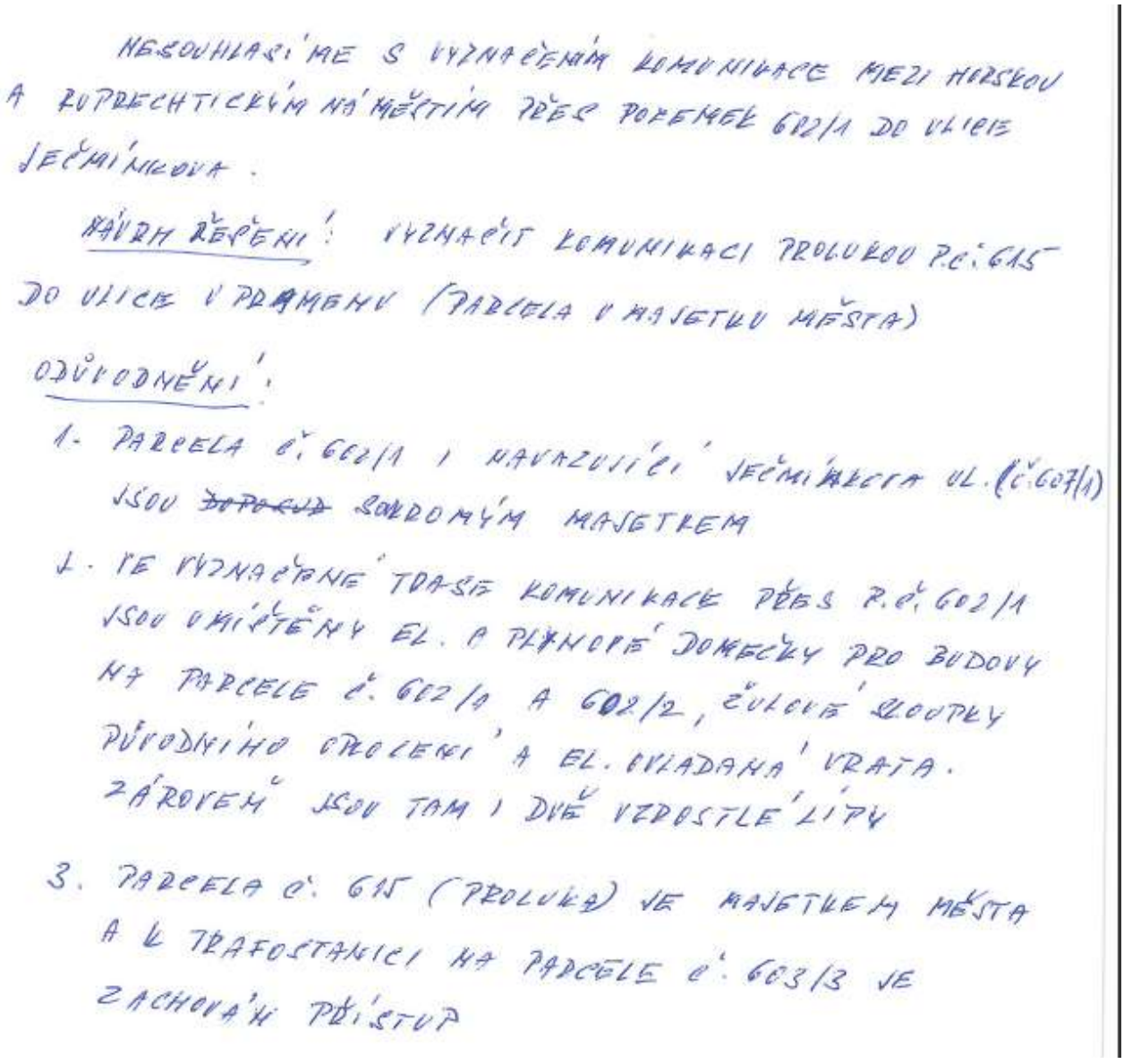
CJ MML 076797/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 602/1

Vyhodnocení: ***Připomínce se vyhovuje***.

Text připomínky:



NESOUHLASÍME S VYZNAČENÍM KOMUNIKACE MEZI HORSKOU A RUPRECHTICKÝM NÁMĚSTÍM PŘES POZEMEK 602/1 DO ULICE JEČMÍNKOVA.

NÁVRH ŘEŠENÍ: VYZNAČIT KOMUNIKACI PROLUKOU P.Č. 615 DO ULICE V PRAMENU (PARCELA V MAJETKU MĚSTA)

ODŮVODNĚNÍ:

1. PARCELA Č. 602/1 I NAVAZUJÍCÍ JEČMÍNKOVÁ ULICE (Č. 607/1) JSOU ~~DOPOSUD~~ SOUKROMÝM MAJETKEM
2. VE VYZNAČENÉ TRASE KOMUNIKACE PŘES P.Č. 602/1 JSOU UMÍSTĚNY EL. A PLYNOVÉ DOMEČKY PRO BUDOVY NA PARCELE Č. 602/4 A 602/2, ŽULOVÉ SLOUPKY PŮVODNÍHO OPLOCENÍ A EL. OVLÁDANÁ VRATA. ZÁROVEŇ JSOU TAM I DVĚ VZROSTLÉ LÍPY
3. PARCELA Č. 615 (PROLUKA) VE MAJETKU MĚSTA A K TRAFOSTANICI NA PARCELE Č. 603/3 VE ZACHOVÁNÍ PŘÍSTUP

PŘIPOMÍNKA (NÁMITKA) A NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ JE UPLATŇOVÁNA CCA 15 LET PŘI KAŽDÉM PROJEDNÁVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU (NAPŘ. Z 14.3.2013), TAK I VŠECH ÚZEMNÍCH STUDIÍ NA VILLAPARK HORSKÁ. V ROCE 2008 BYL NÁVRH ŘEŠENÍ PO DOHODĚ S INVESTOREM ZAHRNUT DO STUDIE Z 14.7.2008, VIZ DOKUMENTACE DOSTUPNÁ U ING. LVOČEKOVÉ, VED. ÚZEMNÍHO PLÁNU.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 602/1 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované a rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované a rozvojové plochy bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 602/1 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením plochy komunikace a navrhuje vymezení plochy komunikace na pozemku parc. č. 615 ve vlastnictví města.

V územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Dle regulativů byly součástí těchto ploch také vnitroblokové komunikace. Vývoj v dalších letech (po roce 2002) přinesl některé změny ve skutečném vývoji území. Propojení rozvojových ploch komunikací ve stávající zástavbě rodinných domů nebylo zajištěno a došlo ke zrušení průchodu. V zájmu obnovy průchodu, příp. průjezdu v území navrhl projektant v konceptu ÚP (2011) dále i v návrhu pro společné

jednání (2012) propojení po pozemcích parc. č. 607/1 a 601/2 v katastrálním území Ruprechtice po části zmíněného pozemku parc. č. 602/1 nezávisle na majetkových poměrech v území. Uvedený záměr 2.75.P - propojení pěších cest u Pramenů-Horská byl vymezen pro zajištění prostupnosti území dle generelu bezmotorové dopravy. Tento prostup byl považován za potřebný, a proto byl v návrhu pro společné jednání (2012) vymezen jako veřejně prospěšná stavby (VPS). Z hlediska řešení koncepce dopravy a urbanistické koncepce bylo toto vymezení na předmětném pozemku logické, protože nejkratší cestou propojuje dva konce zaslepené ulice Ječmínková. Toto řešení bylo v ÚP Liberec sledováno také v návrhu pro veřejné projednání (2013), v novém návrhu pro společné jednání (2016) a v novém návrhu pro veřejné projednání (2018).

V území byla již v minulosti bohužel komunikace přerušena a stala se součástí zaploceného areálu. V průběhu pořízení ÚP Liberec bylo projektantem území opětovně prověřováno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) po opětovném prověření navrženo vhodnější řešení - propojení do ulice U Pramenů přes pozemek parc. č. 615 a 624 (pozemky v majetku SML). Je tak zajištěna prostupnost území po pozemcích ve vlastnictví města, bez nutnosti zásahu do soukromého vlastnictví podatele.

Konkrétní umístění a trasování tohoto propojení včetně návaznosti na prozatím nevyužité území je řešeno v územní studii Ruprechtice-Vilapark Horská. Předmětný pozemek je v novém návrhu pro veřejné projednání (2021) zařazen z větší části do stabilizované plochy bydlení všeobecného BO.2.25.50.p, severní cíp předmětného pozemku je zařazen do rozvojových ploch bydlení všeobecného Z2.16.BO.4.40.30.z. Tato regulace byla převzata z podrobnějšího prověření ve zpracované územní studie Ruprechtice-Vilapark Horská, jejíž využití bylo schváleno dne 13.8.2020.

Součástí základní vybavenosti území jsou i účelové pozemní komunikace, obslužné komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství či průchody. Zajištění prostupnosti krajiny je nutné řešit také dle zásady Z45 ZÚR LK - úkolem územního plánování je rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně a také dle § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí. Průchod je v souladu s požadavkem podatele řešen přes pozemek parc. č. 615, jeho vymezení bylo podrobněji prověřeno ve schválené územní studii.

Pozemek parc. č. 602/1 je součástí plochy 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_0370 – Michal Dvořák

CJ MML 077243/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 313/1

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

Připomínka

Stávající p.č. 313/1 v k.ú. Ruprechtice je Novým návrhem ÚP Liberec rozdělena na plochu zeleně (u Ruprechtické ulice), dále na plochu určenou pro novou komunikaci (Nová Baltská) a na plochu bydlení (u ulice Baltská).

Připomínka se týká části p.č. 313/1 sousedící s Baltskou ulicí. Tato část je v Novém návrhu ÚP Liberec navržena jako plocha určená k bydlení. Žádám, aby na této navržené ploše nebyla povolena jakákoliv stavba určená k bydlení, ale aby tato plocha zahrnovala pouze pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství (§ 4, odst. 2, vyhlášky č. 501/2006 Sb.) .

Odůvodnění

V současné době je část p.č. 313/1 využívána občany z přilehlého okolí k parkování motorových vozidel (až 13 vozů), neboť vzhledem k charakteru a parametrům Baltské ulice není možné na této ulici auta parkovat a v přilehlém okolí není žádná jiná možnost parkování.

Dále je na této parcele umístěn přístřešek - 2x kontejnerové stání pro tuhý komunální odpad a dalších 6 kontejnerů na separovaný odpad. Kontejnery využívají občané z okolí ale i občané, kteří v této lokalitě nemají trvalý pobyt.

Výstavbou silnice Nová Baltská dojde ke zrušení plochy, kde nyní parkuje až 13 vozidel občanů z přilehlých objektů. Proto požadujeme část p.č. 313/1 navrženého jako plochu bydlení nezastavovat jakoukoliv stavbou pro bydlení, ale naopak zajistit pro občany přilehlých objektů řádné parkování (např. vybudováním zpevněné plochy) a zachování kontejnerového stání a zachování zeleně.

Je předpoklad, že v případě realizace stavby pro bydlení na navrhované ploše bydlení bude tato stavba umístěna co nejblíže k Baltské ulici a tím dojde k zastínění části bytů v domě č.p. 939/24 a dále vzhledem k plánované realizaci stavby pro bydlení by byl zrušen přístřešek na kontejnery a domy čp. 939/24 a č.p. 607/26 nebudou mít možnost umístění kontejnerů na tuhý komunální odpad a na odpad separovaný.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 313/1 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (DS), část stabilizované plochy bydlení (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část stabilizované plochy bydlení (B),

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

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), rozvojové plochy dopravy silniční (DS), část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň s návrhem veřejně prospěšné stavby komunikace.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 313/1 v katastrálním území Ruprechtice (resp. jeho část), kde požaduje neumožnit výstavbu jakékoliv stavby, ponechat pouze možnost parkování, umístění kontejnerů pro komunální a separovaný odpad, případně veřejně přístupnou zeleň.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec byla připomínka týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že není důvod ke změně funkčního využití části pozemku.

Přes předmětný pozemek byla již v územním plánu z roku 2002 trasována komunikace Nová Baltská, která je potřebnou součástí navrženého dopravního řešení severní části města. Jednalo se o veřejně prospěšnou stavbu D 10 – Baltská. Tato přeložka je pro lokalitu jedna z nejdůležitějších dopravních staveb, resp. potřebná pro řešení stávající dopravní závady. Silniční propojení ul. Horské a Ruprechtické ulice současnou trasou komunikace Baltská je již dlouhodobě nekapacitní, směrově i výškově nevyhovující (dopravní závada). Vzhledem k vlastnictví tohoto pozemku je navrhované a dlouhodobě sledované řešení této dopravní závady vhodné řešit na předmětném pozemku.

Nápravu dopravní závady v podobě vymezení veřejně prospěšné stavby přes předmětný pozemek převzal z územního plánu z roku 2002 také koncept ÚP (2011) a navrhl plochu 2.58.DS - vytvoření vnějšího městského okruhu v úseku Ruprechtická – Horská. V návrhu pro společné jednání (2012) byla tato plocha označena jako 2.58.M. - „Nová Baltská“, kategorie MO2 11/8/50 - dokompletování dopravní kostry Ruprechtic tangentou v propojení Ruprechtická - Horská.

Nová Baltská má nahradit stávající dopravně nevyhovující propojení mezi ul. Horská a Ruprechtická (stávající Baltskou ulicí v úseku mezi Vodňanskou a Ruprechtickou). Tento úsek je v současném stavu nevyhovující zejména z důvodu šířkového uspořádání a směrového vedení (malých směrových oblouků). Ulice zcela nevyhovuje z hlediska bezpečnosti provozu, a to z hlediska nejohroženějších účastníků provozu - chodců a cyklistů. Ale ani z hlediska motorové dopravy, neboť zde lokálně nejsou ani plnohodnotné dva jízdní pruhy (šířka vozovky je lokálně okolo 4,0m bez chodníků).

Návrh tohoto propojení – přeložky Nová Baltská (mezi Vodňanskou a Ruprechtickou) by odpovídal normovým předpisům a splňoval požadavky z hlediska bezpečnosti provozu a předpokládaných intenzit dopravy ve výhledovém období.

Navržené řešení umožní zvýšit bezpečnost dopravy v území, která je velmi ohrožena. Návrh komunikačního propojení umožní oddělení motorové a pěší dopravy a také umožní odklonění části dopravy z obytné zóny na kapacitní ulici Ruprechtickou. Nová komunikace je vedena volným pásem nezastavitelných pozemků mimo obytnou zónu. Z uvedených důvodů byla zařazena její stavba do veřejně prospěšných staveb.

Dle priority č. 23 PÚR ČR je nutné podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dále pak dle priority č. 24 PÚR ČR vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy.

ÚP Liberec je stanovena základní koncepce, jejíž součástí je i dopravní infrastruktura města. Návrh dopravní infrastruktury byl posouzen dopravním modelem, který ověřil potřebnost jednotlivých navržených dopravních staveb a funkčnost systému jako celku. Konkrétní realizace staveb a opatření, pro které ÚP Liberec vytváří předpoklady, je pak závislá na získání finančních prostředků. ÚP Liberec vytváří územní ochranu, ale již neovlivní konečnou realizaci daného záměru. Koridor pro umístění nové komunikace zasahuje na větší část předmětného cípu pozemku (z druhé strany jsou limitem řadové garáže). Do doby umístění veřejně prospěšné stavby nelze na této části reálně umístit další stavbu. Vymezení této části pozemku bylo vyhodnoceno metodicky jako vhodnější pro přiřazení k sousednímu regulačního bloku bydlení všeobecného.

Severovýchodní část pozemku parc. č. 313/1 je v ÚP Liberec součástí stabilizovaného bloku BO.3.30.40.s, protože na něj přirozeně navazuje. V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m2. Jelikož je část pozemku výměrou výrazně menší (přibližně 700 m2), požadavek je pod rozlišovací úrovní územního plánu. V tomto případě se nejedná o významné veřejné prostranství městského významu, aby bylo samostatně vymezováno. Z metodického hlediska je správné tuto část pozemku zahrnout do stabilizovaného bloku bydlení všeobecného. Dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství, proto na předmětném pozemku může nadále zůstat veřejného prostranství jako součást plochy vymezené pro bydlení. Tato veřejná prostranství jsou běžně součástí funkčních ploch určených pro bydlení. Také je možné v rámci těchto ploch realizovat nízkokapacitní parkování osobních automobilů a umístění nádob pro separovaný či komunální odpad. Plocha tedy i nadále může sloužit tomuto účelu jako doposud.

Například pozemek parc. č. 313/2 nebo pozemky v okolí panelových domů při ulici Baltská byly již v územním plánu z roku 2002 součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého a přesto nebyly zastavěny, protože tvoří funkci zeleně v obytném prostředí a jsou jeho přirozenou součástí. Plochy bydlení dle § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., mají zajistit podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Nelze tedy veškeré pozemky v plochách bydlení bezezbytku zastavět. Také vzhledem k existenci přístřešku na smíšený a tříděný odpad a plánované veřejně prospěšné stavby Nová Baltská lze předpokládat, že pozemek nebude využit na stavbu pro bydlení.

Některé požadavky z připomínky, např. problematika zastínění části bytů případnou výstavbou, nelze řešit v územním plánu a jsou pod jeho podrobnost. Tato problematika je však řešena v následných povolovacích řízeních dle příslušných norem. S odkazem na § 43 odst. 3 stavebního zákona nebude toto dále řešeno.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Předmětná část pozemku je zařazena do 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_0371 – Ing. Ivana Horáčková, Ing. Martin Horáček

CJ MML 077242/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 794/1

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

Tímto podáváme připomínku k novému návrhu územního plánu města Liberce, katastrální území 682144 Ruprechtice, dotčená parcela č.794/1.

Také připomínkujeme nesprávné zakreslení protékajícího vodního zdroje na katastrální mapě středem parcely. Vodní zdroj protéká okrajem parcely.

Navrhujeme změnit funkční využití dotčené parcely č.794/1 na zastavitelnou plochu pro výstavbu 1 rodinného domu pro individuální bydlení. Dotčená parcela se nachází mezi zastavěnými plochami k bydlení.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 794/1 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové 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 – zeleň rekreační.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 794/1 v katastrálním území Ruprechtice, kde požaduje vymezení plochy pro umístění rodinného domu a nesouhlasí se zakreslením vodního toku středem pozemku.

Podatel uplatnil věcně shodné podání také ke konceptu ÚP (2011). V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) byla původní námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro*

příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích".

Na předmětném pozemku byla v územním plánu z roku 2002 vymezena nezastavitelná plocha urbanizované zeleně – zeleň rekreační. Pozemek vytváří plochu zeleně uprostřed zástavby rodinných domů, tato koncepce byla projektantem posouzena jako vhodná a je dále respektována. V tomto smyslu projektant potvrdil v konceptu ÚP (2011) zachování nezastavitelné plochy veřejných prostranství-zeleně (11.130.VZ).

Pozemek je součástí širšího území a je posuzován v širších souvislostech. Je součástí pásu zeleně a tvoří jeho podstatný prvek, který zajišťuje spojitost pásu a tedy celé koncepce. Plocha 11.130.Z byla vymezena jako propojení pásu sídelní zeleně od Horské do údolí Černé Nisy k zajištění prostupnosti území a spojitosti systému.

Také v novém návrhu pro společné jednání (2016) po posouzení stanovené koncepce byly tento a okolní pozemky shodně zařazeny do nezastavitelné plochy 11.130.Z. Zachováním vymezení nezastavitelné plochy sídelní zeleně v novém návrhu pro společné jednání (2016) je také respektován pokyn z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 bod č. 6 písm. b. *„nevymezovat nové nezastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem…".* K řešení navrženému v novém návrhu pro společné jednání (2016) uplatnil podatel připomínku. Projektant opětovně prověřil navržené řešení, ale z důvodů zde uvedených ponechal předmětný pozemek v nezastavitelných plochách.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) bylo podání týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnoceno tak, že není důvod ke změně funkčního využití pozemku.

Pozemek tak zůstává vymezen v plochách neumožňující výstavbu, po celou dobu projednání nového územního plánu. Pozemek je významnou částí zeleně v této lokalitě také v návaznosti na územní plán z roku 2002.

Projektant při tvorbě územního plánu v rámci koncepce vymezil tzv. pásy zeleně, do něhož zařadil také předmětný pozemek. Vytváření a ochrana nezastavitelných pásů zeleně je požadavkem zadání územního plánu a zároveň je tento požadavek v souladu s prioritou č. 21 PÚR ČR, kde je úkolem vymezení a ochrana před zastavěním pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy). V tomto území se jedná o ponechání pásu sídelní zeleně, aby nedošlo ke slití ploch bydlení do souvislé zastavitelné plochy.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v 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, zejména estetickou,

prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP Liberec do plochy zeleně sídelní.

Vymezením pozemku do plochy sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Pro trasování zeleného pásu je třeba využít těchto pozemků, protože daná lokalita je výrazně zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně a prvky ÚSES. Zelený pás v tomto případě zahrnuje také již zastavěné pozemky severně od předmětného pozemku. Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými a jinak schvalitelnými zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Z výkresu koncepce krajiny (2B) je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který se dle bodu E.3.2.12 výrokové části ÚP Liberec vymezuje nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití, zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím. Šířka zelených pásů je proměnná a vyplývá ze zásady, že jejich nedílnou součástí musí být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚP Liberec nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚP Liberec.

K úpravě plochy 11.130. po projednání konceptu ÚP (2011) došlo v její severozápadní a jihovýchodní části, kde byla plocha zmenšena dle vydaných platných povolení. Na upravené severozápadní části plochy byla vymezena v územním plánu z roku 2002 zastavitelná plocha PZ – plochy zahradnictví. Tato plocha umožňovala umístění některých objektů. Stejně tak jihovýchodní část byla zmenšena o pozemky řadových garáží, tedy dle vydaných povolení v souladu se stavem. Vymezením další zastavitelné plochy také na předmětném pozemku by došlo k výraznému ovlivnění spojitosti zeleného pásu v této části území.

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

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

Územní plán má zajistit dobré propojení sektoru na příměstskou krajinu rekreačních svahů Jizerských hor a Bedřichovského lesa zahuštěním resp. propojením kostry městské zeleně zejména zřizováním nových veřejných parků v těžišti obytné zástavby a pásů ochranné a doprovodné zeleně podél vodotečí a komunikací. V tomto případě jde o propojení pásu sídelní zeleně od ul. Horské do údolí Černé Nisy. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, atd. Plocha zeleně v tomto případě není nově vymezena, ale je dlouhodobě chráněna.

V městském sektoru 11 – Sever, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování návrhových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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 plochy zeleně sídelní (ZS). 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.

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

K požadavku úpravy zakreslení vodního toku, je třeba uvést, že vymezení vodního toku nemá významný vliv na zařazení pozemků do plochy zeleně sídelní či plochy umožňující výstavbu. Vodní tok je jedním z řady důvodu pro vymezení plochy zeleně sídelní (viz výše). Projektant při zpracování dokumentace ÚP Liberec vychází mimo jiných z v té době platných územně analytických podkladů, které evidují zakreslenou trasu vodního toku.

Pozemek je zařazen do stabilizované plochy 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_0372 – Miroslav Salaba

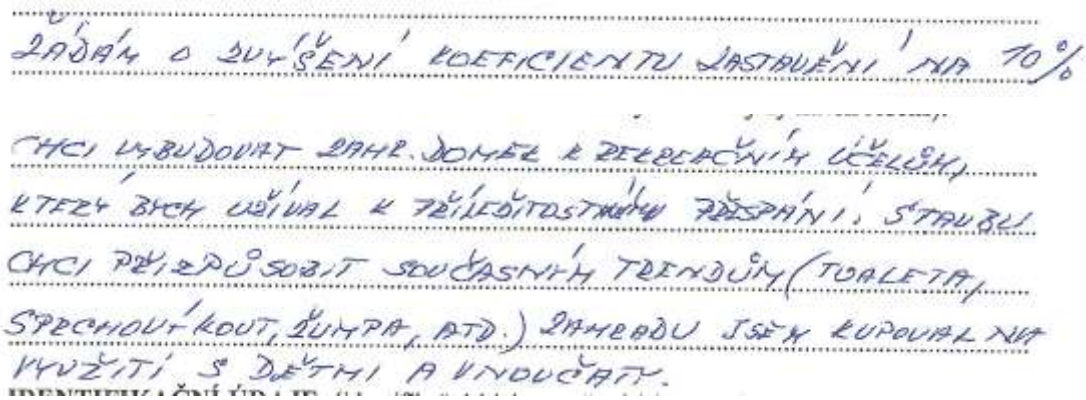
CJ MML 077245/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1040/7

Vyhodnocení: ***Připomínce se částečně vyhovuje***.

Text připomínky:



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1040/7 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS2),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy rekreace (R1.5.90),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy rekreace (33.R.1.5.90),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy rekreace (31.R.1.5.90.p),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy rekreace (R.1.7.85.p),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy rekreace individuální (RI.1.7.85.p),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy rekreace individuální (RI.1.7.85.p).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky (ZZ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 1040/7 v katastrálním území Ruprechtice, u kterého požaduje zvýšit koeficient zastavění na 10 %.

V územním plánu z roku 2002 jsou pozemky součástí zastavitelných ploch zahrádek a zahrádkových osad-zahrádkové osady a zahrádky. V konceptu ÚP (2011) byly tyto pozemky zařazeny v souladu

s celkovým koncepčním řešením do plochy bydlení. Projednání konceptu ÚP (2011) přineslo kategorický nesouhlas zahrádkářů a jejich zástupců proti v konceptu ÚP (2011) navržené změně funkčního využití na plochy pro bydlení.

Problematika zahrádek a chatových osad byla dlouhodobě diskutována s jednotlivými zástupci zahrádkářských kolonií po představení konceptu ÚP (2011), kde ve snaze minimalizovat roztříštěnost ÚP Liberec nebyly vymezeny samostatné plochy rekreace. Jednotliví vlastníci z obavy možného plošného rušení zahrádek a individuální rekreace požadovali zejména prostřednictvím svých zástupců zachování plochy zahrádek a zabránění tak živelnému přetváření ploch zahrádek na plochy bydlení s nepoměrně rozsáhlými rodinnými domy a zvýšení nároků na veřejnou infrastrukturu, což by vedlo k narušení pohody individuální rekreace. K tomu je nutné uvést, že zařazením zahrádek do plochy bydlení koncept ÚP (2011) nevytvořil předpoklady k jejich plošnému „rušení" s ohledem na to, že závisí především na vlastnících nemovitostí – tedy samotných zahrádkářích, jakým způsobem naloží s možnostmi, které jim územní plán dává. V místech, kde byly zahrádky vybudovány na plochách zasažených limity (OP, skládky, bažiny), které nebrání zahrádkaření, koncept ÚP (2011) umožňoval v rámci regulativů ploch pro bydlení i nadále provozovat zahrádky.

Po projednání konceptu ÚP (2011) byla na základě dohody s ČZS ze zvláštního zasedání se zástupci zahrádkových osad dne 12.5.2011 definována v návrhu v společné jednání (2012) nová kategorie ploch rekreace, do které byly na základě deklarovaného společného zájmu zařazeny ucelené zahrádkové osady. Ostatní osady, které tento zájem jednotně nedeklarovaly a zahrádky rozptýlené v převážně obytné zástavbě, u kterých byl proveden nebo deklarován zájem o převod do trvalého bydlení, byly ponechány v plochách bydlení v souladu s realitou, s premisou, že denní rekreace je přirozenou součástí bydlení, a se snahou omezit potřebu rozvojových ploch pro bydlení na zelené louce.

V souladu s výše uvedeným bylo také v pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) zastupitelstvem schváleno v kapitole F. bodu 2. *Prověřit vymezení ploch pro individuální rekreaci-plochy zahrádek-dle podkladů vytvořených ve spolupráci s jednotlivými zahrádkářskými koloniemi – tabulka č.1 – „Zahrádky", řešit s ohledem na limity využití území (především záplavová území).* Tedy pozemky především v existujících zahrádkářských koloniích (tj. i v souladu s většinovým názorem současných vlastníků) převést v návrhu pro veřejné projednání (2013) do funkce rekreace – zahrádky. Jednotlivé zahrádkářské kolonie byly přitom vymezeny dle podkladů zástupců zahrádkářů. Pro osadu Hrabalova, Blanická uvádí tabulka č. 1 požadavek na zařazení dotčených ploch do funkce sport a rekreace-zahrádky.

Projektant s ohledem na výše uvedené a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona v rámci tvorby návrhu pro veřejné projednání (2013) prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemkům funkční využití stabilizované plochy rekreace (R). V následujících fázích pořízení zůstávají pozemky zařazeny v plochách rekreace.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a jsou stanoveny i s ohledem na ochranu hodnot území. V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m^2. Nelze proto v územním plánu vyčleňovat jednotlivé pozemky a stanovit u nich rozdílné funkční využití podle vůle jednotlivých vlastníků zahrádek v kolonii. Na základě procesu projednání a jednání se zástupci zahrádkářských kolonií byly celé zahrádkářské kolonie vymezeny v plochách rekreace nebo v plochách bydlení.

Z výše uvedených důvodů byl pozemek zařazen do plochy rekreace. Koeficient zastavění nadzemními stavbami byl na základě místních podmínek stanoven na 5%. Podatel uplatnil k návrhu pro společné jednání (2016) připomínku, ve které požadoval navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami na 10%.

Projektant opětovně prověřil území zejména jeho zastavěnost a s ohledem na limity a únosnost území navrhl v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) navýšení koeficientu na 7%. Koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn) je stanoven pro stabilizované i rozvojové plochy určené k zastavění jako poměr výměry všech částí plochy, které může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb, ku celkové výměře plochy x 100 (%).

Pro stabilizované plochy je Kn stanoven jako rozvojový, stabilizační nebo útlumový potenciál. Na stabilizovaných plochách, kde je maximální hodnota Kn rovná nebo menší než hodnota dosažená, se dostavba pozemků nepřipouští. Na stabilizovaných plochách, kde maximální hodnota Kn převyšuje hodnotu dosaženou o více než 1/4, se připouští dostavba podle zásad uvedených v ÚP Liberec. Na stabilizovaných plochách, kde maximální hodnota Kn převyšuje hodnotu dosaženou o méně než 1/4, se dostavba podle stanovených zásad v ÚP Liberec připouští pouze za předpokladu zpracování a projednání podrobnější dokumentace celé plochy („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán), která hodnotu Kn upřesní pro jednotlivé pozemky. Na stabilizovaných plochách, které reálně nedosahují minimální hodnoty Kz bude chráněna veškerá stávající zeleň do projednání podrobnější dokumentace celé plochy („komplexní řešení“, územní studie, regulační plán), která hodnotu Kz upřesní pro jednotlivé pozemky.

Regulační blok RI.1.7.85.p je dle dostupných dat zastavěn ze 3%, z čehož vyplývá, že dostavbu rekreační chatky ÚP Liberec umožňuje, pokud budou splněny stanovené podmínky a podrobnější dokumentace neprokáže opak.

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

Pozemek je zařazen do stabilizované plochy rekreace individuální RI.1.7.85.p. Koeficient zastavění nadzemními stavbami byl navýšen oproti původní hodnotě 5% a to na 7%, nedošlo však k dosažení požadované hodnotě 10%. Připomínce se částečně vyhovuje z důvodu navýšení koeficientu (dostavba objektu je umožněna), nikoliv však na požadovanou hodnotu 10%.

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_0373 – Petr Sochor

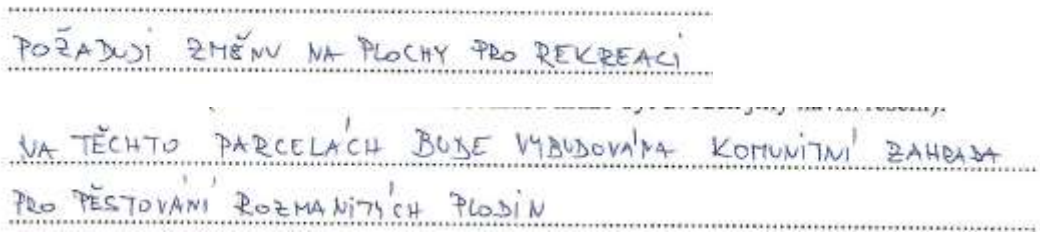
CJ MML 077886/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1830, 1831, 1832

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:



Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1830, 1831, 1832 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), ppč. 1832 - návrhové plochy bydlení (BC),

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 z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy urbanizované zeleně – parky a parkově upravené plochy.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 1830, 1831, 1832 v katastrálním území Ruprechtice, kde požaduje vymezit funkční plochu rekreace umožňující vznik komunitní zahrady.

V územním plánu z roku 2002 byla zmíněná lokalita zařazená do stabilizovaných nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – parky a parkově upravená zeleň. Lokalita – tzv. park Chebská – byla však v následujících letech privatizována a nový majitel požádal o změnu územního plánu. Podnět byl součástí 57. změny územního plánu a byl zařazen do zpracování ÚP Liberec.

Požadavek byl posouzen a v konceptu ÚP (2011) byla severní část lokality – pozemek parc. č. 1832 v k. ú. Ruprechtice v souladu s projednávanou změnou zařazena do plochy bydlení (2.28.BC2).

Ostatní pozemky byly ponechány v nezastavitelných plochách veřejných prostranství-zeleň (VZ) pro zajištění dostatečné zeleně a veřejného prostranství v této lokalitě.

Projednání tohoto záměru v konceptu ÚP (2011) narazilo na výrazný nesouhlas obyvatelstva zmíněné lokality i libereckých občanských sdružení. Záměr byl rozporován i námitkami zástupce veřejnosti. Také dotčené orgány především z oblasti ochrany přírody uplatnily nesouhlasná stanoviska. KÚLK OOP požadoval tuto lokalitu vypustit z důvodu zástavby situované do parku, tj. do stabilizované plochy významné vzrostlé zeleně. Z důvodu ochrany dřevin dle § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny požadoval tuto plochu z návrhu pro společné jednání (2012) vyloučit. MML ŽP požadoval ponechání lokality v původní funkci dle územního plánu z roku 2002 jako veřejné zeleně. *Jedná se o plochu funkční veřejné zeleně v zastavěném území města. Realizací záměru by došlo k negativnímu zásahu do vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny.*

Následně byl v pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) schválen pokyn pro projektanta v kapitole F. bodu 23.: *„Plochu 2.28.BC2 zachovat nezastavitelnou.“*

Projektant při zpracování návrhu pro společné jednání (2012) opětovně prověřil danou lokalitu a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona bylo potvrzeno zachování nezastavitelnosti pozemků. Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel na základě podaných námitek a připomínek uplatněných ke konceptu ÚP (2011) k závěru, že v tomto místě převažují zájmy sociálního a environmentálního pilíře nad zájmy rozvojovými. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných vhodnějších lokalitách. Zachováním nezastavitelné plochy v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty a zároveň uspokojeny potřeby a zájmy obyvatel čtvrti. Lokalita představuje zázemí pro denní rekreaci obyvatel a jeho zrušení by snížilo kvalitu prostředí. Území je k tomuto účelu dlouhodobě hájeno (viz územní plán z roku 2002).

V návrhu pro společné jednání (2012) byly předmětné pozemky na základě projednání zařazeny do nezastavitelných ploch sídelní zeleně.

Veřejné prostranství slouží obyvatelům tohoto území pro každodenní rekreaci a relaxaci. Také dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je obecným požadavkem ochrana bezpečně přístupných veřejných prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, snižují šíření hluku např. z dopravy.

V souladu s § 34 zákona č. 128/2000 Sb. jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Plochy veřejných prostranství se dle § 7 výše uvedené vyhlášky obvykle vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Dle odst. (2) této vyhlášky plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m^2, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Územní plán vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území především pro všechny uživatele území. Vymezením plochy neumožňující výstavbu nedochází k vyvlastnění či odkupu pozemků, územní plán pouze stanovuje funkční využití dané plochy, které v tomto případě zachovává nezastavitelnou funkci

obdobně, jako vymezil předcházející územní plán z roku 2002. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce.

Z výše uvedených důvodů byly pozemky také v novém návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny shodně do nezastavitelných ploch, byl tak respektován také pokyn z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 bod č. 6 písm. b. *„nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem…“.*

Projektant při tvorbě nového návrhu pro společné jednání (2016) opětovně posoudil dané území a vyhodnotil vhodnost ponechání pozemků v nezastavitelných plochách s ohledem na potřebnost zachování veřejného prostranství v dané lokalitě. V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zařazeny do nezastavitelné plochy sídelní zeleně a potvrzeny jako nezastavitelné.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

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

Návrh tak vychází z koncepčních zásad územního plánování a respektuje soulad soukromých a veřejných zájmů dle § 18 stavebního zákona, navazuje na vymezení této lokality v územním plánu z roku 2002.

V městském sektoru 02 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Došlo tak pouze k formální úpravě, která neměla vliv na výsledné požadované vymezení plochy pro rekreaci.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Na předmětných pozemcích nebyla vymezena funkční plocha rekreace dle požadavku podatele. K tomuto je však možno uvést, že požadované využití pro komunitní zahradu je možné za splnění stanovených podmínek. Veřejné zahrady totiž spadají do kategorie hlavního využití v plochách 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_0374 – Jana Přívratská

CJ MML 077879/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1776/7, 1776/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA:

Změna typu funkční plochy parcel p.č. 1776/7 a p.č. 1776/8. Stávající funkční využití „Plochy přírody a krajiny - krajinná zeleň" aktualizovat na udržitelné funkční využití „Plochy bydlení čistého".

ODŮVODNĚNÍ:

Parcely p.č. 1776/7 a p.č. 1776/8 jsou v současné době ve značně degradovaném stavu. Narůstající degradace je způsobena složením půdy (navážka), ale i vlastní svažitostí terénu parcel. Na parcelách tak vznikají trhliny – zvlnění terénu, které znemožňuje údržbu parcel. Tento fakt je patrný z vybočení tělesa hmoty p.p.č. 1776/8, které je viditelné z parcely p.č. 1776/7. Majitelka musela již vytvořit na hranici parcel p.č. 1775 a p.č. 1776/8 pás okrasných rostlin, aby nedocházelo na hranici parcel k případnému parkování vozidel a následnému pokračování deformace tělesa hmoty p.p.č. 1776/8.

Stav parcel dále zhoršují dřeviny, které se zde nacházejí ve stavu, kdy majitelka bude nucena přistoupit k řešení kácení a prořezání dřevin, protože je ohrožena bezpečnost osob pohybujících na těchto parcelách (p.p.č. 1776/7, p.p.č. 1776/8) a jejich okolí samovolně padajícími větvemi i samotnými stromy.

Stávající stav není dále trvale udržitelný. Aktualizace funkčního využití ploch p.č. 1776/7 a p.č. 1776/8 umožní majitelce zpřístupnit parcely bez rizika ohrožení osob pohybující se na nich i okolo nich, kvalitně je udržovat a zejména pak zamezit pokračující destabilizaci vlastního svahu parcel.

Přilehlá parcela p.č. 1793 (dle katastru nemovitostí (k datu 8.3.2016) - druh pozemku: zahrada) je soukromou zahradou majitelky prof. RNDr. Jana Přívratská, CSc. Ph.D. Zahrada je ve stabilizovaném, udržovaném stavu, ve které se vyskytuje mnoho kvalitních okrasných dřevin a bylin.

Parcely p.č. 1776/7, p.č. 1776/8 (dle katastru nemovitostí (k datu 8.3.2016) - druh pozemku: ostatní plocha) mají společné parcelní hranice s p.p.č. 1793, kde jako sekundární výsledek může eventuálně vzniknout harmoničtější celek s p.p.č. 1793 a vilou (stojící na p.p.č. 1792).

Předem děkuji za individuální posouzení výše uvedené problematiky.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1776/7 a 1776/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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 stabilizované plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 1776/7 a 1776/8 v katastrálním území Ruprechtice, na kterých požaduje vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení za účelem zajištění údržby pozemků.

Na předmětných pozemcích byla v územním plánu z roku 2002 vymezena nezastavitelná plocha přírody a krajiny – krajinná zeleň. V konceptu ÚP (2011) byly projektantem pozemky zařazeny do plochy bydlení jako součást zahrady rodinného domu. Na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) bylo prověřováno vymezení zastavěného území a příslušných stabilizovaných zastavitelných ploch. Projektant měl vycházet z územního plánu města z roku 2002 (viz schválené pokyny kap. B, bod 6). Zároveň pokyny uložily zohlednit platná územní rozhodnutí a zapracovat vydaná stavební povolení (viz kap. B. bod 12). Prověřeno bylo celé území města a došlo k úpravám dle zjištěných skutečností. Vzhledem k tomu, že nebylo doloženo platné územní rozhodnutí také na tyto pozemky, dospěl projektant k závěru, že vzniklé oplocení není realizováno na základě platného povolení a zařadil pozemky dle v tu dobu platného územního plánu z roku 2002 do nezastavitelných ploch.

Pozemky jsou součástí plochy zeleně mezi zástavbou rodinných domů a sportovním areálem. Tato koncepce byla posouzena jako vhodná a je dále v ÚP Liberec respektována. V tomto smyslu projektant potvrdil zachování plochy zeleně v také návrhu pro společné jednání (2012) i návrhu pro veřejné projednání (2013).

Zachováním nezastavitelné plochy sídelní zeleně je také respektován pokyn z Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 bod č. 6 písm. b. *„nevymezovat nové zastavitelné plochy v místech narušujících funkci zelených pásů nebo zeleň s významným rekreačním potenciálem…“.* K řešení navrženému v novém návrhu pro společné jednání (2016) uplatnil podatel připomínku. Projektant opětovně prověřil navržené řešení, ale z důvodů zde uvedených ponechal pozemek podatele v nezastavitelných plochách.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec v rámci koncepce vymezil tzv. pásy zeleně, do kterého zařadil také předmětné pozemky. Vytváření a ochrana nezastavitelných pásů zeleně je zároveň požadavkem zadání nového územního plánu a zároveň je tento požadavek v souladu s prioritou č. 21 PÚR ČR, kde je úkolem vymezení a ochrana před zastavěním pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy). V tomto území se jedná o ponechání pásu sídelní zeleně, aby byla

zachována spojitosti a šířka zeleného pásu. Vymezením pozemku do plochy sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Z výkresu koncepce krajiny (2B) je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který dle bodu bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu se vymezuje v překryvu nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území - mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou, a není tudíž kvůli jejich ideálnímu řešení třeba vyvlastňovat např. zahrady rodinných domů.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do plochy zeleně sídelní.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnoceno tak, že není důvod ke změně funkčního využití pozemku.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

Územní plán vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území především pro všechny uživatele území. Vymezením plochy sídelní zeleně nedochází k vyvlastnění či odkupu pozemků, územní plán pouze stanovuje využití dané plochy, které v tomto případě zachovává nezastavitelnou funkci stejně, jako vymezil předcházející územní plán z roku 2002. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce.

Předmětné pozemky byly v průběhu procesu pořízení mnohokrát posouzeny a jejich vymezení ve funkční ploše zhodnoceno vždy jako vhodné pro posílení environmentální pilíře v lokalitě a zachování

pozemků jako součásti zeleného pásu. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky zařazeny do plochy zeleně sídelní (ZS).

Podatel dále uvádí, že vymezení zastavitelné plochy majitelce umožní zpřístupnit parcely bez rizika ohrožení osob pohybujících se na nich i okolo nich, kvalitně je udržovat a zejména pak zamezí pokračující destabilizaci vlastního svahu parcel. K tomu je třeba uvést, že údržba pozemku, ani jeho zpřístupnění není podmíněno vymezením zastavitelné plochy. Naopak je třeba si uvědomit, že vlastník má vzhledem k majetku také povinnosti, např. aby nevznikla škoda jiným osobám nebo nedošlo k poškození životního prostředí anebo k ohrožení zdraví lidí nebo zvířat (zákon č. 326/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

V městském sektoru 02 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky tak zůstávají, z důvodů zde uvedených, v plochách neumožňujících zástavbu. Jsou významnou součástí plochy zeleně sídelní v této lokalitě v návaznosti na územní plán z roku 2002 (dlouhodobě chráněná plocha).

Pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných 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_0376 – Kalendář Liberecka

CJ MML 067053/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1683/3

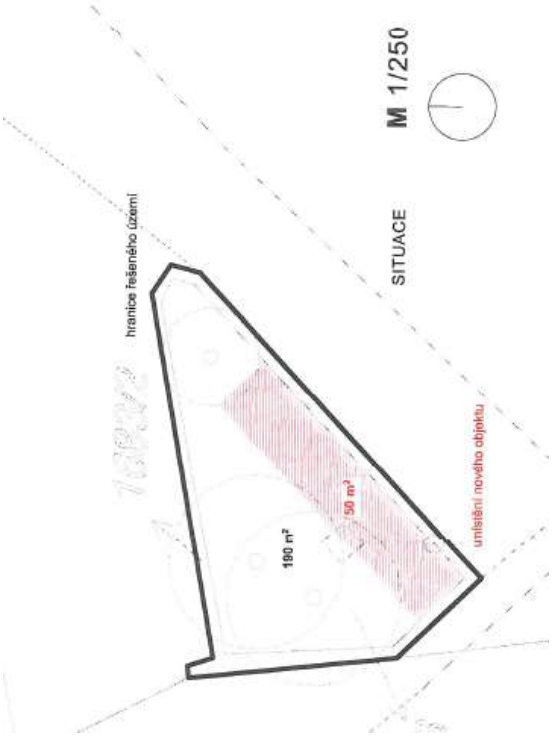
Vyhodnocení: ***Připomínce se vyhovuje***.

Text připomínky:

Jako připomínku dáváme podnět změnit účel pozemku na „občanské vybavení“

Pozemek (vzhledem k jeho umístění – ZOO, nástup do Jizerských hor), je velmi vhodný k výstavbě Informačního turistického centra.

Přikládáme ověřovací architektonickou studii



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1683/3 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

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 veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy občanského vybavení (O),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy občanské vybavení veřejné (OV),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy občanské vybavení veřejné (OV).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy urbanizované zeleně - parky a parkově upravené plochy.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 1683/3 v katastrálním území Ruprechtice, na kterém požaduje vymezit plochu občanského vybavení umožňující vznik informačního centra.

V průběhu pořízení ÚP Liberec byl pozemek zařazován do plochy zeleně, či plochy pro dopravu v návaznosti na změny funkčních ploch v těsném sousedství. Jedná se totiž o velmi malý obezděný ostrůvek s výměrou 154m^2, který je ze všech stran obklopený komunikacemi.

K novému návrhu pro společné jednání (2016) byla uplatněna připomínka s požadavkem vymezení plochy občanské vybavenosti pro umístění informačního centra. Připomínka obsahovala také ověřovací architektonickou studii Infocentrum Lidové sady-ZOO/Liberec (03/2016), kterou pořizovatel posoudil a dospěl k závěru, že požadovaná změna povede k žádoucímu posílení sociálního pilíře.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec byla připomínka týkající se pozemku na základě vyhodnocení souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že navrhované využití je přínosné a pro dané území vhodné. Projektant v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) přimkl pozemek k sousední ploše občanského vybavení.

Požadovaný záměr byl vyhodnocen jako žádoucí a vhodný pro účelné využití „zbytkového“ ostrůvku mezi komunikacemi. Využití pozemku jako doplněk již existujících služeb v území je v dané lokalitě vhodný a to také vzhledem k těsné blízkosti vstupu do příměstských lesů, hlavního vstupu do ZOO, dětského koutku a celého kulturně a společensky významného areálu Lidových sadů a to také s ohledem na posilování budoucího významu Lidových sadů.

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.

Pozemek je zařazen do plochy občanského vybavení veřejného (OV), umožňuje tak požadované využití, které je v tomto území vzhledem ke kumulaci kulturních a společenských aktivit vhodné.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0377 – Spolek Patientia Nostra

CJ MML 075842/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: lokality 2.16.B3, 2.17.C4, 2.19.B3, 2.23.B2, 2.24.B3, 2.25.B2, 2.26.S1, 2.53.C4, 2.57.B2, 2.13.B2,2.21.B2, 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

K nově předloženým změnám územního plánu města Liberce máme následující připomínky:

- V oblasti na území podél Horské ulice je plánována výstavba vícepodlažních bytových domů – označení v návrhu změny územního plánu zejména 2.16.B3.30.40, 2.17.C4.40.30, 2.19.B3.30.4D, 2.23.B2.15.70, 2.24.B3.30.40, 2.25.B2,15.70, 2.26.S1.10.80, 2.53.C4.40.30, 2.57.B2.15.70
- Dále je plánována dodatečná zástavba blíže k lomu v Ruprechticích – označení v návrhu změny územního plánu 2.13.B2.15.70, 2.14.B2.20.60, 2.21.B2.30.40 a další
- Dokonce je plánována další výstavba vícepodlažních bytových domů v katastrálním území Ruprechtice na pozemcích katastrální číslo 2118/7 a 2118/8
- Zhuštění současné zástavby přivede do dnes již hustě zastavěné oblasti další pozemní dopravu. To povede k razantnímu zvýšení provozu na pozemních komunikacích, které svými šířkovými parametry jen stěží vyhovují dnešní kapacitě provozu, natož aby stačily na očekávaný zvýšený provoz.
  Bez předběžné kapacitní úpravy průjezdnosti komunikací a řešení dopravy v klidu (parkování) se stane bydlení a život v dané oblasti jen obtížně snesitelným.
- Žádáme, aby před plánováním nové zástavby byly přednostně vyřešeny otázky spojené se zvýšením kapacity komunikací, parkovacích možností a zejména pěší dopravy (chodníky) podél Horské ulice v oblasti mezi křížením s Baltskou/Javorovou a křížením se Staškovou.
- V této souvislosti připomínáme, že je třeba v předstihu řešit majetkové poměry mezi Městem Liberec a soukromými subjekty.
  To aby například nedocházelo k podobným excesům, jako je vybudování parkovacích stání soukromou firmou na městském pozemku před domy Horská 1264 a 1265, kde si soukromý subjekt osobuje právo zamezit parkování nejen veřejnosti, ale dokonce i některým rezidentům (v poslední době dokonce umístěním betonových bloků do některých parkovacích míst).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel v připomínce upozorňuje, že rozvojové plochy zejména podél ulice Horská (území Ruprechtic) zvýší provoz na komunikacích, které již dnes stěží vyhovují. Požaduje tedy navýšení kapacity komunikací a řešit dopravu v klidu a pěší provoz.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec 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 § 18 odst. (2) stavebního zákona územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán stanovuje základní koncepci a vytváří tak předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Zajišťuje územní ochranu pro budoucí využití. Současně s umístěním rozvojových ploch pro bydlení v novém návrhu pro společné jednání (2016) - např. č. 2.16.B.3.30.40.z, 2.17.C.4.40.30.z, 2.19.B3.30.40.z, 2.23.B2.15.70.p, počítá územní plán i s adekvátním rozvojem komunikačního systému města. Skutečnost, že komunikace (např. Horská) nesplňuje v současné době všechny nároky zejména na bezpečný provoz, ještě neznamená, že do budoucna bude znemožněn přirozený rozvoj města.

Ohledně kapacity komunikací konstatujeme, že Horská ulice v úseku mezi ulicemi Mošnova a Javorová je v současné době zatížena cca 3 500 vozidly za den. Ve výhledovém období podle se podle výpočtů matematického dopravního modelu předpokládá v tomto úseku nárůst intenzit na hodnotu cca 6 000 vozidel za den (obousměrně). ČSN uvádí, že teoretická kapacita jednopruhové komunikace je cca 1 500 vozidel za hodinu, tj. zjednodušeně cca 15 000 vozidel za den v jednom směru, tj. cca 30 000 vozidel za den obousměrně. Při předpokládané výhledové intenzitě cca 6 000 vozidel za den by teoretická kapacita komunikace ve výhledu byla vyčerpána z cca 20%. ÚP Liberec dále počítá s přeložkou a dobudováním ulice Baltská, jejíž kapacita by se po dostavbě významně zvětšila.

Projektant při zpracování ÚP Liberec prověřil návrhové intenzity dopravy pomocí matematického modelu dopravy. Na základě výsledků výpočtu z modelu pak zpětně navrhl takovou kostru komunikační sítě (včetně dostatečné šířkové rezervy), která umožní kapacitní a bezpečné dopravní napojení lokalit určených pro výstavbu.

V územním plánu z roku 2002 jsou zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovoval. Nárůst dopravy hrozil již umožněním výstavby v územním plánu z roku 2002. Naproti tomu ÚP Liberec v plochách umožňuje i variantu rodinných domů na všech plochách a společně s výškovou a prostorovou regulací může dojít k výraznému poklesu intenzity dopravy v porovnání s navrhovanou výstavbou bytových domů v územním plánu z roku 2002.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Při umísťování stavby je dále prokazováno napojení na dostatečnou technickou a dopravní infrastrukturu a to v následných povolovacích řízeních.

Jestli pozemky (uvedené plochy) nakonec zastavěny budou nebo nikoliv závisí mj. na tom, jestli budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavba realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v ÚP Liberec vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Řešení pěší dopravy (chodníky apod.) si zaslouží z dlouhodobého hlediska více pozornosti, avšak nemůže jej řešit územní plán. Ten ve svém návrhu vychází z předpokladu, že veškeré komunikace jsou natolik vybaveny, aby zajistily bezpečný provoz pro všechny uživatele, tj. včetně např. pěších anebo cyklistů. Těmto požadavkům vychází vstříc návrhem šířkového uspořádání dopravních koridorů.

Co se týká parkování (nebo obecně dopravy v klidu), v rámci každé plochy bude toto řešeno, v dalších stupních projektové dokumentace, v souladu s platnou normou.

Dle § 43 odst. (3) stavebního zákona nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím (chodníky, jednotlivá parkovací stání).

Zároveň je třeba uvést, že pro stanovené plochy lokality Horské a další plochy (viz Výkres základního členění území) je stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území. Rozsah do řešeného území včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územních studií. Z tohoto pohledu bude požadováno především podrobné upřesnění způsobu napojení na dopravní infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravy, prostupnosti území, dopravy v klidu i zmiňované chodníky a řešení cyklodopravy.

Spory o umožnění přístupu k soukromým nebo veřejným parkovacím stáním nejsou předmětem řešení územního plánování, a proto zde nebudou dále řešeny.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj se zajištěním dostatečných kapacit (viz dopravní model). Samotné zkapacitnění a konkrétní realizaci nemůže zajistit územní plán, avšak vhodný investor, který v území zahájí následné kroky vedoucí k umístění tohoto záměru. Území je však díky ÚP Liberec připraveno na umístění dostatečné kapacity veřejné dopravní i technické infrastruktury. Rozvojové plochy bydlení všeobecného, případně smíšené obytné centrální byly v ÚP Liberec pro zajištění rozvojových potřeb města zachovány.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0378 – SVJ Horská

CJ MML 075841/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: lokality 2.16.B3, 2.17.C4, 2.19.B3, 2.23.B2, 2.24.B3, 2.25.B2, 2.26.S1, 2.53.C4, 2.57.B2, 2.13.B2,2.21.B2, 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

K nově předloženým změnám územního plánu města Liberce máme následující připomínky:

- V oblasti na území podél Horské ulice je plánována výstavba vícepodlažních bytových domů – označení v návrhu změny územního plánu zejména 2.16.B3.30.40, 2.17.C4.40.30, 2.19.B3.30.4D, 2.23.B2.15.70, 2.24.B3.30.40, 2.25.B2,15.70, 2.26.S1.10.80, 2.53.C4.40.30, 2.57.B2.15.70
- Dále je plánována dodatečná zástavba blíže k lomu v Ruprechticích – označení v návrhu změny územního plánu 2.13.B2.15.70, 2.14.B2.20.60, 2.21.B2.30.40 a další
- Dokonce je plánována další výstavba vícepodlažních bytových domů v katastrálním území Ruprechtice na pozemcích katastrální číslo 2118/7 a 2118/8
- Zhuštění současné zástavby přivede do dnes již hustě zastavěné oblasti další pozemní dopravu. To povede k razantnímu zvýšení provozu na pozemních komunikacích, které svými šířkovými parametry jen stěží vyhovují dnešní kapacitě provozu, natož aby stačily na očekávaný zvýšený provoz.
  Bez předběžné kapacitní úpravy průjezdnosti komunikací a řešení dopravy v klidu (parkování) se stane bydlení a život v dané oblasti jen obtížně snesitelným.
- Žádáme, aby před plánováním nové zástavby byly přednostně vyřešeny otázky spojené se zvýšením kapacity komunikací, parkovacích možností a zejména pěší dopravy (chodníky) podél Horské ulice v oblasti mezi křížením s Baltskou/Javorovou a křížením se Staškovou.
- V této souvislosti připomínáme, že je třeba v předstihu řešit majetkové poměry mezi Městem Liberec a soukromými subjekty.
  To aby například nedocházelo k podobným excesům, jako je vybudování parkovacích stání soukromou firmou na městském pozemku před domy Horská 1264 a 1265, kde si soukromý subjekt osobuje právo zamezit parkování nejen veřejnosti, ale dokonce i některým rezidentům (v poslední době dokonce umístěním betonových bloků do některých parkovacích míst).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel v připomínce upozorňuje, že rozvojové plochy podél ulice Horská zvýší provoz na komunikacích, které již dnes stěží vyhovují. Požaduje tedy navýšení kapacity komunikací a řešit dopravu v klidu a pěší provoz.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec 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 § 18 odst. (2) stavebního zákona územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán stanovuje základní koncepci a vytváří tak předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Zajišťuje územní ochranu pro budoucí využití. Současně s umístěním rozvojových ploch pro bydlení v novém návrhu pro společné jednání (2016) - např. č. 2.16.B.3.30.40.z, 2.17.C.4.40.30.z, 2.19.B3.30.40.z, 2.23.B2.15.70.p, počítá územní plán i s adekvátním rozvojem komunikačního systému města. Skutečnost, že komunikace (např. Horská) nesplňuje v současné době všechny nároky zejména na bezpečný provoz, ještě neznamená, že do budoucna bude znemožněn přirozený rozvoj města.

Ohledně kapacity komunikací konstatujeme, že Horská ulice v úseku mezi ulicemi Mošnova a Javorová je v současné době zatížena cca 3 500 vozidly za den. Ve výhledovém období podle se podle výpočtů matematického dopravního modelu předpokládá v tomto úseku nárůst intenzit na hodnotu cca 6 000 vozidel za den (obousměrně). ČSN uvádí, že teoretická kapacita jednopruhové komunikace je cca 1 500 vozidel za hodinu, tj. zjednodušeně cca 15 000 vozidel za den v jednom směru, tj. cca 30 000 vozidel za den obousměrně. Při předpokládané výhledové intenzitě cca 6 000 vozidel za den by teoretická kapacita komunikace ve výhledu byla vyčerpána z cca 20%. ÚP Liberec dále počítá s přeložkou a dobudováním ulice Baltská, jejíž kapacita by se po dostavbě významně zvětšila.

Projektant při zpracování ÚP Liberec prověřil návrhové intenzity dopravy pomocí matematického modelu dopravy. Na základě výsledků výpočtu z modelu pak zpětně navrhl takovou kostru komunikační sítě (včetně dostatečné šířkové rezervy), která umožní kapacitní a bezpečné dopravní napojení lokalit určených pro výstavbu.

V územním plánu z roku 2002 jsou zmíněné plochy podél ulice Horská zařazeny do návrhových ploch bydlení městského, kde by měly být umístěny převážně bytové domy bez omezení podlažnosti, kterou územní plán z roku 2002 nestanovoval. Nárůst dopravy hrozil již umožněním výstavby v územním plánu z roku 2002. Naproti tomu ÚP Liberec v plochách umožňuje i variantu rodinných domů na všech plochách a společně s výškovou a prostorovou regulací může dojít k výraznému poklesu intenzity dopravy v porovnání s navrhovanou výstavbou bytových domů v územním plánu z roku 2002.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu z roku 2002, kde byly vymezeny zastavitelné plochy. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Při umísťování stavby je dále prokazováno napojení na dostatečnou technickou a dopravní infrastrukturu a to v následných povolovacích řízeních.

Jestli pozemky (uvedené plochy) nakonec zastavěny budou nebo nikoliv závisí mj. na tom, jestli budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavba realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v ÚP Liberec vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Řešení pěší dopravy (chodníky apod.) si zaslouží z dlouhodobého hlediska více pozornosti, avšak nemůže jej řešit územní plán. Ten ve svém návrhu vychází z předpokladu, že veškeré komunikace jsou natolik vybaveny, aby zajistily bezpečný provoz pro všechny uživatele, tj. včetně např. pěších anebo cyklistů. Těmto požadavkům vychází vstříc návrhem šířkového uspořádání dopravních koridorů.

Co se týká parkování (nebo obecně dopravy v klidu), v rámci každé plochy bude toto řešeno, v dalších stupních projektové dokumentace, v souladu s platnou normou.

Dle § 43 odst. (3) stavebního zákona nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím (chodníky, jednotlivá parkovací stání).

Zároveň je třeba uvést, že pro stanovené plochy lokality Horské a další plochy (viz Výkres základního členění území) je stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území. Rozsah do řešeného území včetně zahrnutých ploch nezbytných pro umístění dopravní a technické infrastruktury a pro řešení souvislostí s přilehlým územím bude upřesněn v zadání územních studií. Z tohoto pohledu bude požadováno především podrobné upřesnění způsobu napojení na dopravní infrastrukturu, zpřesnění řešení dopravy, prostupnosti území, dopravy v klidu i zmiňované chodníky a řešení cyklodopravy.

Spory o umožnění přístupu k soukromým nebo veřejným parkovacím stáním nejsou předmětem řešení územního plánování, a proto zde nebudou dále řešeny.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj se zajištěním dostatečných kapacit (viz dopravní model). Samotné zkapacitnění a konkrétní realizaci nemůže zajistit územní plán, avšak vhodný investor, který v území zahájí následné kroky vedoucí k umístění tohoto záměru. Území je však díky ÚP Liberec připraveno na umístění dostatečné kapacity veřejné dopravní i technické infrastruktury. Rozvojové plochy bydlení všeobecného, případně smíšené obytné centrální byly v ÚP Liberec pro zajištění rozvojových potřeb města zachovány.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0379 – Michaela Ševčíková

CJ MML 066124/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1746/123

Vyhodnocení: ***Připomínce se vyhovuje***.

Text připomínky:

II. Odůvodnění

Nesouhlasím s vymezením plochy přestavby 2.76.P na mém pozemku parc.č. 1746/123 v k.ú. Ruprechtice a požaduji vypuštění této plochy z návrhu územního plánu Liberec (dále jen „ÚPL") a ponechání celého uvedeného pozemku v ploše bydlení (B) z následujících důvodů:

1.
Do vlastnického práva lze zasáhnout výjimečně, a to pouze ve veřejném zájmu na základě zákona.
V návrhu ÚPL není prokázán veřejný zájem na vymezení plochy 2.76.P. Žádný zákon a ni jiný právní předpis totiž nestanoví požadavky na obsluhu území bezmotorovou dopravou nebo propojení pěších cest, k čemuž je předmětný pozemek v návrhu ÚPL vymezen, a není tak právní důvod k vymezení této plochy na pozemku v mém vlastnictví.
Současně není v návrhu ÚPL prokázáno ani to, který případný veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem soukromým. Tzn. že v návrhu ÚPL není prokázáno, že neexistuje jiné možné řešení bez zásahu do mého pozemku, které by propojilo ulici Horská pěšími cestami s ulicí Purkyňova, když v rámci těchto komunikací a ulic Javorová a U Trianglu lze v návrhu ÚPL vymezit plochy se stejnými podmínkami využití a účelem jako navržená plocha 2.76.P bez nutnosti využití mého pozemku. Propojením ulic Horská pěšími cestami s ulicí Purkyňova s využitím ulic Javorová a U Trianglu bude naplněn účel sledovaný vymezením plochy 2.76.P. na mém pozemku, kterým je propojení pěších cest z ulice Horká do ulice Purkyňova.
Fakt, že navrhované řešení, tedy zkrácení vzdálenosti a zvýhodnění bezmotorové dopravy, by pro určitou skupinu obyvatel bylo výhodnější, rozhodně nelze považovat za veřejný zájem, pro který by bylo možno zasáhnout do mého výsostního práva k pozemku, tedy do práva vlastnického.

Obsluha území bezmotorovou dopravou nebo propojení pěších cest rozhodně nemusí být navržena pouze jako nejvýhodnější řešení z nejrůznějších hledisek (např. ekonomické, územně technické).

2.

Podle § 170 odst. 1 zákona č. 183/2006, stavební zákon, lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o

a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
d) asanaci (ozdravění) území.

Plocha 2.76.P je vymezena jako plocha veřejných prostranství. Veřejná prostranství nejsou dopravní ani technickou infrastrukturou podle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a nejedná se ani o jinou stavbu nebo opatření uvedenou v § 170 odst. 1 stavebního zákona a proto nelze právo k pozemku vyvlastnit.

Vzhledem k této skutečnosti je záměr veřejného prostranství v ploše 2.76.P nerealizovatelný, protože investor veřejného prostranství nezíská dobrovolně vlastnické popř. jiné právo, které ho bude opravňovat k realizaci záměru. Jednoduše řečeno – i kdyby měla být část mého pozemku vymezena jako plocha veřejného prostranství, nikdo nezíská oprávnění na ní cokoli budovat, tedy ani cesty pro pěší, která zde není a jednoznačně by se s ohledem na profil terénu musela vybudovat a udržovat.

S tím souvisí i skutečnost, že zařazení plochy 2.76.P do veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury je nezákonné, protože se nejedná o plochu dopravní nebo technické infrastruktury.

Plocha 2.76.P by tedy měla být s ohledem výše uvedené skutečnosti vyřazena z veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva vyvlastnit, čímž pozbývá záměr i důvodu jeho zařazení do návrhu ÚPL.

3.

Podle návrhu ÚPL je účelem navržené plochy 2.76.P místní propojení pěších cest z ulice Horská do ulice Purkyňova.

Plocha 2.76.P však tuto funkci nemůže plnit, protože nemá vazbu na další plochy se stejným funkčním využitím. Mezi ulicemi Horská a Purkyňova jsou vymezeny další plochy s rozdílným způsobem využití, v nichž není žádná plocha se stejným způsobem využití jako využití plochy 2.76.P vymezena. Navazující plochy s rozdílným způsobem využití (plocha Z a plocha 2.27.B.3.30.40.s) jsou vymezeny na pozemcích v soukromém vlastnictví. Bez vymezení plochy se stejnými podmínkami využití jako plocha 2.76.P v těchto navazujících plochách, a to včetně jejich zařazení do veřejně prospěšných staveb, pro

které je možné práva k pozemkům, v případě splnění podmínek § 170 stavebního zákona pro jejich zařazení do ploch umožňujících vyvlastnění, vyvlastnit, nemůže být záměr, pro který je plocha 2.76.P na pozemku v mém vlastnictví vymezena, realizován a vymezení této plochy na pozemku v mém vlastnictví je naprosto bezdůvodné. Jednoduše řečeno – veřejné prostranství – komunikace pro bezmotorovou dopravu, které by mělo být umístěno na části mého pozemku, nevede k žádné jiné veřejné komunikaci či prostranství.

4.

Vymezením plochy 2.76.P dojde k velmi výraznému snížení hodnoty mého pozemku, a to nejen proto, že navrhovaná plocha 2.76.P nebude moci být jejím vlastníkem využívána, ale zejména proto, že pozemek se tak stane omezeně zastavitelným pouze pro rodinné domy do šíře cca 10,5 m.

Šířka mého pozemku je 26 m. Odhadovaná šíře plochy 2.76.P je 5 m.

Podle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Pro účely dodržení požadavku na zachování kvality prostředí ve vztahu k účelu a využití plochy 2.76.P, je třeba rodinný dům umístit ve vzdálenosti nejméně 7 m od této plochy.

Podle § 25 odst. 2 uvedené vyhlášky je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností. Vzdálenost rodinného domu na pozemku parc.č. 1746/94 od hranice mého pozemku je cca 3,5 m, což znamená, že zamýšlený rodinným dům na mém pozemku musí být umístěn od společné hranice pozemků 1746/58 (zastavěný stavební pozemek stavbou rodinného domu na parc.č.. 1746/94) nejméně 3,5 m.

Z výše uvedeného pak vyplývá 26m - (7m + 5m + 3,5m) = 10,5m, tj. šíře pozemku umožňující výstavbu rodinného domu.

Při takto omezené možnosti využití pozemku by navíc došlo k tomu, že návrh konkrétní stavby by již nemohl vycházet ze stávajícího stavu území, struktury, plošného a prostorového uspořádání zástavby v území a tím by došlo k narušení stávající architektonické a urbanistické struktury a tím i k narušení hodnot v území, což je v rozporu s cíli územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona. Návrh ÚPL je tak v rozporu se stavebním zákonem a pozemek, který je sice územním plánem určený ke stavbě rodinného domu, ale současně z územního plánu vyplývá, že může být zastavěn pouze v rozporu se stavebním zákonem (nemůže být zajištěna ochrana hodnot v území), je v podstatě bezcenný.

5.

Řešení každého územního plánu musí být řádně odůvodněno.

Odůvodnění ÚPL však neobsahuje důvody zahrnutí části mého pozemku do ploch veřejných prostranství a do ploch veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které je možné vyvlastnit.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1746/123 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) 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), návrhové plochy veřejných prostranství (P),

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

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

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 stabilizované plochy bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel v připomínce označil pozemek parc. č. 1746/123 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby 2.76.P – propojení místních komunikací.

V územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch bydlení čistého. Dle regulativů byly součástí těchto ploch také vnitroblokové komunikace. Vývoj v dalších letech (po roce 2002) přinesl některé změny ve skutečném vývoji území. Zvykové cesty vedoucím tímto územím byly postupně vytěsňovány s přibývajícím počtem rodinných domů a území se postupně stávalo těžko průchodné ve směru z ul. Purkyňova směrem na západ. Jednou z takovýchto zaznamenaných cest byla i propojka přes předmětný pozemek. Na tento trend navázal také projektant ÚP Liberec a již v návrhu pro společné jednání (2012) vymezil pěší propojení 2.76.P – propojení místních komunikací (propojení pěších cest do Purkyňovy ulice pro zajištění prostupnosti území dle generelu bezmotorové dopravy). Průchod byl vymezen také v souvislosti s výsledkem projednání konceptu ÚP, kdy bylo v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) ze v kapitole I., písmeno B (Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele), v bodě 37 byl schválen pokyn k zajištění v souvislosti s řešením lokality 2.27.BC4 průchodnost územím z ul. E. Krásnohorské. Ve *„Změně pokynů pro zpracování návrhu územního plánu*“ ze dne 31. 5. 2013 byl upraven pokyn v kapitole I., písmeno F, bodě 21 na zajištění průchodnosti z ulice El. Krásnohorské pro pěší jako VPS.

Na základě výše uvedených schválených pokynů byla v návrhu pro společné jednání (2012) plošně omezena rozvojová lokalita 2.27.B3.30.40 a byl navržen průchod přes předmětný pozemek k ulici Purkyňova 2.76.P jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích. Tento prostup byl považován za potřebný, a proto byl v návrhu pro společné jednání (2012) vymezen

jako veřejně prospěšná stavba (VPS). Z hlediska řešení koncepce dopravy a urbanistické koncepce bylo toto vymezení na předmětném pozemku logické a kopírovalo také používanou cestu v území.

Po uplatnění připomínky k novému návrhu pro společné jednání (2016) bylo projektantem území znovu prověřeno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona bylo navrženo vypuštění tohoto propojení do ulice Purkyňova přes předmětný pozemek. Potřebný adekvátní prostup byl zajištěn areálem garáží v ulici Purkyňova, není tak zasahováno nepřiměřeně do soukromých vlastnických práv (lze vymezit adekvátní propojení bez zásahu do soukromého pozemku). V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) je pozemek zařazen do plochy bydlení bez vymezené veřejně prospěšné stavby. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je pozemek v návaznosti na výše uvedené a na základě zpracování do jednotné standardizované podoby územního plánu do plochy bydlení všeobecné.

Další případné propojení v souvislosti s prozatím nevyužitým územím je požadavkem na řešení v územní studii, která je stanovena jako podmínka pro plochu Z2.27.BO.3.30.40.s. Součástí rozvojových ploch jsou i účelové pozemní komunikace, či průchody a místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy. Územní studie má kromě jiného řešit a podrobně upřesnit vymezení prostorů pro veřejná prostranství, způsob napojení na dopravní infrastrukturu, prostupnost území a další. Toto je nutné řešit také dle zásady Z45 ZÚR LK - úkolem územního plánování je rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně a také dle § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

K bodu 1)

K připomínce o zásahu 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. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Tento průchod byl navrhován v souvislosti s navrhovanou plochou umožňující bydlení po okraji jediného pozemku podél ulice Purkyňova, který nebyl prozatím využit k výstavbě rodinného domu. Po podání připomínky bylo celé území znovu prověřeno a průchod přeřešen podél garáží v ulici Purkyňova, tak aby nebylo omezeno vlastnické právo podatele, protože lze souhlasit s tvrzením, že v tomto případě veřejný zájem nemusí převažovat nad zájmem soukromým, jelikož se nejedná o stěžejní dopravní stavbu pro rozvoj území a existuje řešení, které nezasahuje nepřiměřeně do práv soukromých vlastníků.

Pozemek je součástí stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO) bez vymezení veřejně prospěšné stavby.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0380 – Martin Lhoták

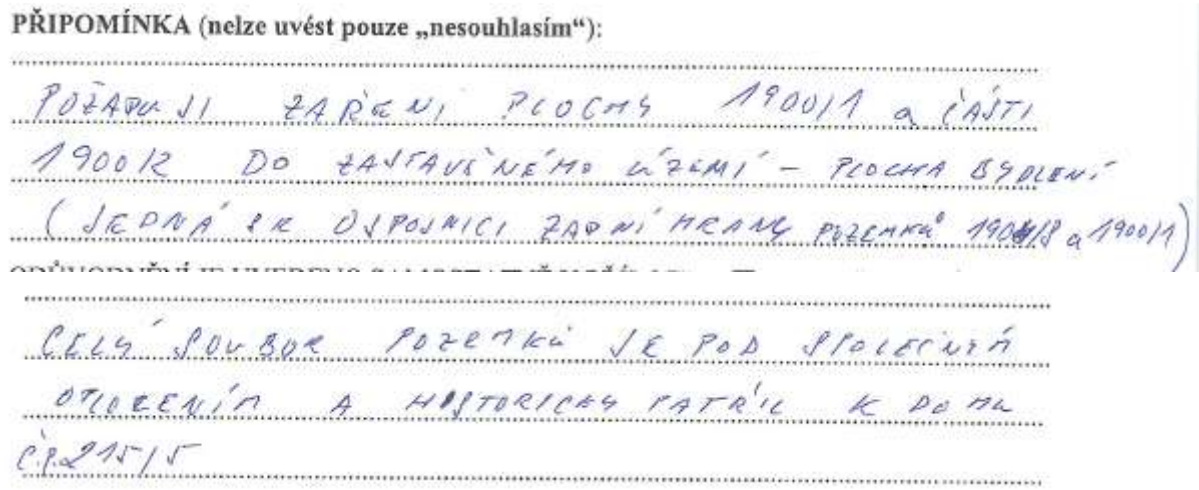
CJ MML 066701/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1900/1, část pozemku parc. č. 1900/2

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:


PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím"):

POŽADUJI ZAŘÍZENÍ PLOCHY 1900/1 a ČÁSTI 1900/2 DO ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ – PLOCHA BYDLENÍ (JEDNÁ SE O POZEMKY ZADNÍ HRANY POZEMKŮ 1900/8 a 1900/1)

CELÝ SOUBOR POZEMKŮ JE POD SPOLEČNÝM OPLOCENÍM A HISTORICKY PATŘÍ K DOMU Č.P. 215/5

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1900/1, 1900/2 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky") 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 – zeleně rekreační.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 1900/1 a část 1900/2 v katastrálním území Ruprechtice, které požaduje vymezit jako zastavitelné pozemky pro bydlení, vzhledem k zahrnutí pozemků pod společné oplocením historicky k domu na st. p. č. 1901/1.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona *„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl projektant k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře. Zachováním nezastavitelné plochy v této lokalitě budou uspokojeny zájmy obyvatel čtvrti. Jedná se o městskou zeleň navazující na okolní lesní pozemky a vodní tok.

V územním plánu z roku 2002 jsou pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační. Stejně tak v historickém územním plánu sídelního útvaru z roku 1985 od Ing. Arch. Miroslava Ulmana nebyly tyto pozemky vedeny jako obytné.

V konceptu ÚP (2011) byly projektantem pozemky zařazeny do plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ). Na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) bylo prověřováno vymezení zastavěného území a příslušných stabilizovaných zastavitelných ploch. Projektant měl vycházet z územního plánu z roku 2002 (viz schválené pokyny kap. B, bod 6). Zároveň pokyny uložily zohlednit platná územní rozhodnutí a zapracovat vydaná stavební povolení (viz kap. B. bod 12). Prověřeno bylo celé území města a došlo k úpravám dle zjištěných skutečností. Vzhledem k tomu, že nebylo doloženo platné územní rozhodnutí zahrnující také tyto pozemky, dospěl projektant k závěru, že vzniklé oplocení a drobné stavby na pozemku nejsou součástí povolení pro předmětný dům a zařadil pozemky dle stanovené koncepce do nezastavitelných ploch.

Pozemky jsou součástí plochy zeleně uprostřed zástavby, vymezení zeleně je významné také z důvodu vymezení nové rozvojové plochy mezi ulicemi Horská a Purkyňova v těsném sousedství. Tato koncepce (zachování veřejné zeleně) byla posouzena jako vhodná a je dále v ÚP Liberec respektována. V tomto smyslu projektant potvrdil zachování plochy zeleně v návrhu pro společné jednání (2012) a zařadil pozemky do plochy sídelní zeleně. Veřejná zeleň slouží obyvatelům tohoto území pro každodenní rekreaci a relaxaci a je cennou součástí ploch pro bydlení. Jedná se také o pozemky v majetku statutárního města Liberec, proto je požadavek na vymezení plochy bydlení z hlediska podatele neodůvodněné. Změnou funkčního využití se nemění majetkové poměry v území, podatel realizoval své záměry na pozemku v cizím vlastnictví. Nelze tedy ani tvrdit, že tato část pozemku patřila k domu na st. p. 1901/1, pouze byla nejspíše obyvateli tohoto domu využívána při nerespektování vlastnických hranic.

V ÚP Liberec byly vymezeny plochy zeleně 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. A to také s ohledem na žádoucí budoucí využití, i přes případnou současnou nefunkčnost předmětných pozemků jako plochy zeleně. 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,… Tyto plochy přirozeně pronikají podél nezastavitelných

svahů a vodotečí do středu města. Rozšiřování prvků sídelní zeleně je ÚP Liberec řešeno zakládáním pásů ochranné a doprovodné zeleně podél dopravních koridorů, v jejichž vymezení je pro ni ponechán dostatečný prostor, a podél vodotečí často ve významovém překryvu s návrhy ÚSES – realizací biocenter a biokoridorů určených k založení či dotvoření, v rámci protipovodňových opatření a v příznivých podmínkách zakládáním parků a veřejné pobytové a rekreační zeleně v místech koncentrace aktivit, přirozeného spádu a výskytu specifických hodnot.

Zároveň přes pozemek prochází vodoteč, která je dle zákona o ochraně přírody a krajiny chráněna jako významný krajinný prvek. Tato vodoteč je také obklopena hodnotným rostlinným společenstvem typickým pro podmáčené půdy v okolí vodních toků.

Pozemek parc. č. 1900/2 východní hranicí navazuje na pozemek plnící funkci lesa a nachází se tak ve vzdálenost 50 m od lesního pozemku. Podle zákona o lesích je ochranné pásmo lesa vymezené 50 m od okraje lesa limitní pro posuzování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Proto v rámci projednání konceptu územního plánu Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný dotčený orgán chránící zájmy z hlediska lesního zákona uplatnil požadavek, aby i u zastavitelných ploch pro bydlení byly generálně upraveny podmínky pro funkční využití ploch v textové části tak, aby byl zachován nezastavitelný pás od kraje lesního pozemku o minimální šířce 25 m. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy a požadavek vyšší odstupové vzdálenosti od lesa by v tomto případě byl z hlediska veřejného zájmu rozvoje města a efektivního využití ploch nepřiměřený. V blízkosti lesních pozemků tedy není vhodné vymezovat nové zastavitelné plochy.

Dle § 18 odst. 4 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit 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.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku. Vymezení zeleně v návaznosti na vodní tok je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, konkrétně ochrannou hodnot krajiny, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města. Plochy zeleně v zastavěném území mají významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšují kvalitu ovzduší, atd. Územní plán vytváří předpoklady pro kvalitní rozvoj území především pro všechny uživatele území.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětné pozemky nebyly vzhledem k podmínkám v území vyhodnoceny jako vhodné pro vymezení zastavitelné plochy, a proto nebyla změna v území v územním plánu navržena. Vymezením plochy umožňující zástavbu by reálně hrozila následná přeparcelace a požadavek na umístění dalšího objektu v druhé řadě, která není žádoucí a tudíž není v ÚP Liberec vytvářen ani předpoklad pro tento postup.

V městském sektoru 02 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚP Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha rozvojových ploch bydlení všeobecného

(BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou zařazeny do stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS) jako významná součást plochy v této lokalitě.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0381 – Oldřich Chmelíček

CJ MML 068968/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 868/1

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA: Nesouhlasím se změnou části mého pozemku na asi veřejnou cestu, je to mé vlastnictví se záměrem i na této části pozemku stavět objekt bydlení pro mé děti.

ODŮVODNĚNÍ: Na můj pozemek nedovolím nikomu bez mého souhlasu vstoupit, můj otec mi jej daroval, a je určen toliko pro bydlení mých dětí. Nesouhlasím ani s oddělením či zcizením jakékoli části mého pozemku pro někoho jiného.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 868/1 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B), východní pruh – stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), východní pruh – stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), východní pruh – stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B), východní pruh – návrhové plochy veřejných prostranství (2.96.P),

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

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), východní pruh – rozvojové plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhové plochy bydlení čistého (BČ).

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 868/1 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením plochy veřejných prostranství (P).

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec byla připomínka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem*

územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích".

V konceptu ÚP (2011) projektant zařadil pozemek do plochy smíšené obytné. Ve schválených pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl schválen pokyn v kap. I. A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec bodu 4: *„Prověřit a doplnit průchodnost krajinou".* Také v kap. F Pokyny vyplývající z námitek podaných zástupci veřejnosti bod 5: *„řešit průchodnost krajinou pro pěší a cyklisty"*. Projektant prověřil území vzhledem ke schváleným pokynům a vyhodnotil za potřebné vymezení pěšího průchodu z ul. Trpasličí směrem na sever ke kapli U Obrázku. V návrhu pro společné jednání (2012) vymezil ve východní části pozemku plochu veřejných prostranství. Jedná se o logicky doplněný prostup územím - místní propojení pěších cest, napojení příměstského rekreačního území na Trpasličí ulici pro zajištění prostupnosti území dle generelu bezmotorové dopravy. Trasa je vedena v místech používané cesty a slouží jako důležité propojení k areálu U Obrázku.

Dále byl v pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválen požadavek v bodu *6. Prověřit koncepci zeleně d. prověřit a doplnit průchodnost územím.* Projektant opětovně prověřil a potvrdil nutnost vymezení dané propojky. Podatel s tímto vymezením nesouhlasil a uplatnil připomínku ve stanoveném termínu. Po zhodnocení požadavku a opětovném prověření území, došel pořizovatel s projektantem k závěru, že vymezení pěšího propojení je v daném území potřebné, avšak lze jej vymezit rovným dílem na oba sousedící pozemky. V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) tak byla trasa propojky posunuta směrem na východ tak, aby došlo k rovnoměrnému zasažení pozemků touto plochou.

Takto vymezená plocha 2.96.P již zůstává v dokumentaci ÚP Liberec, středová osa komunikace kopíruje hranici pozemků a sousední pozemky jsou tudíž stejnoměrně zasaženy. K průchodu bude využito pouze nutné minimum plochy pozemků sousedních vlastníků. Další průchody v území jsou sledovány a taktéž vymezeny v místech, které byly vyhodnoceny jako vhodné (viz 2.82.P). V tomto zaslepeném místě je však třeba zachovat průchod ke kulturně významnému areálu U Obrázku jinak neprůchodným územím v rámci řešeného bloku zástavby.

Areál kaple U Obrázku je kromě východní strany sevřen zástavbou, hustá zástavba je pak situována především v jižním a jihozápadním směru od tohoto areálu. Ze severní a západní strany je areál přístupný zejména po komunikaci U Obrázku, ze severní strany pak také prostupy umožněnými skrz plochy sídelní zeleně. Z východní strany je areál přístupný z okolních lesů. Jako bariéra se v tomto místě jeví nezajištěný prostup zejména pro pěší v husté zástavbě jižním a jihozápadním směrem. V tomto smyslu projektant vymezil prostupy k tomuto významnému místu plochou 2.82. P (v nejužším místě zastavěných ploch) a plochou 2.96.P v místě doposud nezastavěném a zcela logicky propojujícím ulici Trpasličí s přírodním areálem. Bez zajištění tohoto prostupu je nejbližší vymezený prostup z ulice Horská od tohoto bodu po komunikaci vzdálený cca 600m, nebo pak ulicí Krakonošova, který je nevýhodný svým terénním převýšením. Vymezení této plochy je logickým pokračováním naznačené komunikace ulicí Trpasličí severozápadním směrem k areálu. Vzhledem k vymezení plochy pro bezmotorovou dopravu, lze předpokládat minimální zábor pozemků obou vlastníků. Trasování této propojky bylo navrženo tak, aby co nejméně ovlivnilo stávající zástavbu a byla zohledněna konfigurace terénu. Jiné dopravní řešení s ohledem na konfiguraci terénu a existující zástavbu není možné.

Dle bodu (20a) PÚR ČR se mají vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

Podle bodu (22) PÚR ČR se mají vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji

hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Tento bod dále rozvíjí bod P11 ZÚR LK, kdy se mají podle místních podmínek vytvářet územní předpoklady pro odpovídající formy rekreace a cestovního ruchu a jejich koordinované usměrňování a řízení. Upřednostňovat šetrné formy cestovního ruchu (zejména cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika aj.). Podporovat dostupnost a propojení oblastí a míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu zkvalitňováním silniční sítě a turistickými cestami, které umožňujíc celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně.

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena (Příloha č. 7 odstavec 1, písm. d), e) k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Přerušení této cesty by bylo také v rozporu se zásadou Z45 z nadřazené územně plánovací dokumentace a také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

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. ÚP Liberec tedy v tomto území chrání do budoucna zachování průchodnosti krajiny.

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

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany hodnot v území v rámci celého území obce a neřeší při tom vlastnické vztahy, např. pouze obecní či pozemky soukromých vlastníků. Pozemky ve vlastnictví obce, resp. města se spíše výjimečně nacházejí v místech, kde je potřeba určitou problematiku vyřešit, ale pokud je možné vymezit ať již veřejnou zeleň, či např. veřejně prospěšnou stavbu na pozemcích vlastněných městem, je tak navrženo a primárně sledováno. V praxi bohužel potřeby území a jeho obyvatel spíše s vlastnictvím města nekorespondují a v těchto případech je třeba umístit daný záměr také na pozemky soukromých majitelů, kteří jsou nuceni toto strpět ve veřejném zájmu, tedy i v zájmu jich samotných (ať už se jedná o vytvoření či zkapacitnění veřejné infrastruktury, nebo zajištění rovnováhy tří pilířů udržitelného rozvoje).

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je pozemek zařazen do stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), na východní část pozemku zasahuje rozvojová plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec byla připomínka na základě vyhodnocení v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování vyhodnocena tak, že u ní bylo konstatováno, že nebude s ohledem na výše uvedené vyhověno.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

V dokumentaci pro vydání zůstává vymezena plocha P2.96.PP jako potřebné pěší propojení umístěné rovnoměrně na oba sousedící pozemky.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0382 – Aleš Vavruška

CJ MML 073030/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 865/4, 865/7

Vyhodnocení: ***Připomínce se vyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): ***Nesouhlasím s vypuštěním lokality 2.10.B2.7.85 z nového návrhu ÚPL***

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ ___

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):
Nesouhlasím s odůvodněním (odůvodnění T3), že lokalita byla vypuštěna na základě námitky zástupce veřejnosti, protože lokalita byla navržena i k veřejnému projednání, jen bylo požadováno zvětšení koeficientu zástavby na 10%. S tímto souhlasili i dotčené orgány v rámci vypořádání námitek k procesu pořízení. V návrhu ÚP byla tedy plocha redukována z původní výměry 9 775 m^2 na plochu 2.10.B2.7.85 o výměře 3 402 m^2 a plochy byla redukována pouze po terénní zlom, aby nebyly narušeny průhledy a pohledy od sakrální stavby U Obrázku. Tato úprava byla v souladu s požadavky DO a 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“.

Nechápu tedy důvody uvedené v územním plánu a trvám na své námitce pod CJ MML 091352/13. Dále nesouhlasím, že se jedná o okrajovou lokalitu města a je jasně deklarován společný zájem na ponechání této zastavitelné plochy. V ÚP nejsou uvedeny důvody pro vypuštění této lokality dle § SZ.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 865/4 a 865/7 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené obytné (BS2),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 865/4 a 865/7 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vypuštěním zastavitelné plochy bydlení 2.10.B2.7.85 a požaduje její opětovné vymezení.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 součástí nezastavitelných pozemků plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň. Pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou bytovou zástavbu v oblasti pod ruprechtickou střelnicí.

V konceptu ÚP (2011) na pozemcích projektant navrhl plochu 2.10.BS2 v rozsahu dle žádosti o změnu územního plánu, která byla převedena do řešení v novém územním plánu.

Při projednání konceptu ÚP (2011) orgán ochrany přírody MML ŽP a KÚ LK uplatnil k této rozsáhlé ploše negativní stanovisko z důvodu, že realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jedná se o plochu s množstvím vzrostlé zeleně, realizací záměru by došlo k negativnímu zásahu do vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny. Dále nesouhlasil s nežádoucím rozšiřováním zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Jedná se o přírodně cenné území s výskytem chráněných druhů živočichů (ještěrka obecná, slepýš křehký).

V konceptu ÚP (2011) byla zapracována žádost na výstavbu v plném rozsahu (výstavba 3 viladomů) a při projednání byla uplatněna nesouhlasná vyjádření dotčených orgánů (viz výše) a námitky sousedů i připomínky občanů. V pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) bylo proto upuštěno od celoplošného zastavění zmíněné lokality a jako kompromis v návrhu pro společné jednání (2012) navržena možnost výstavby 1 objektu k bydlení pouze při horním severním okraji plochy bezprostředně při obslužné komunikaci Krakonošova, kde je zásah do krajiny minimální a vliv na objekt kaple či budoucí areál velmi omezený.

Výsledkem dohody bylo vymezení zmenšené plochy pro výstavbu pouze v severovýchodní části v těsné návaznosti na stávající zástavbu. Zastavitelná plocha má umožnit dle dohody s dotčenými orgány výstavbu pouze 1 rodinného domu. Plocha v návrhu pro společné jednání (2012) byla vymezena dle požadavků dotčených orgánů tak, aby nebyl zasažen krajinný ráz, vzrostlá zeleň ani výrazně negativně ovlivněna krajina v daném území. Vymezení zastavitelné plochy odsouhlasily také dotčené orgány hájící veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, které nesouhlasily s vymezením plochy dle konceptu ÚP (2011).

Po místním šetření bylo ověřeno, že vymezením zmenšené zastavitelné plochy při severovýchodním okraji, nedojde k ovlivnění existující izolační plochy mezi zástavbou a přírodním areálem v bezprostředním okolí kaple U Obrázku. Zároveň jsou pozemky zahrnuté do zastavitelných ploch charakterem blízké a vizuálně přimknuté spíše k existující zástavbě, nežli k přírodnímu areálu v okolí kaple. Ačkoliv je poloha i výška kaple, včetně přírodního okolí významnou dominantou, která se uplatňuje při pohledech z města na sever, nedochází při vymezení zmenšené zastavitelné plochy k jejímu významnějšímu pohledovému ovlivnění. Navržená plocha se přimyká k již existující zástavbě v zákrytu vzrostlé zeleně.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla tedy plocha redukována z původní výměry 9 775 m^2 na plochu o výměře 3 402 m^2 a byla redukována pouze po terénní zlom, aby nebyly narušeny průhledy a

pohledy od sakrální stavby U Obrázku. V návrhu pro veřejné projednání (2012) byla vymezena plocha 2.10.B2.7.85. Bylo tak umožněno realizovat za splnění dalších podmínek záměr jedné stavby hlavní a zároveň připuštěna maximální zastavěnost plochy nadzemními stavbami 7%.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo k vypuštění zastavitelné plochy, vlastník na skutečnost upozornil podáním této připomínky v dané fázi projednání a současně uvedl důvody, které nelze rozporovat. Po podání připomínky bylo projektantem území znovu prověřeno a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona a § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona bylo potvrzeno opětovné vymezení zmenšené zastavitelné plochy. V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla vymezena zastavitelná plocha 2.10.B.2.10.80.p také vzhledem k předchozímu kladnému projednání a na základě požadavku prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy (dle Požadavků 2018) – požadavek č. 192 a č. 80. Projednaný a odsouhlasený rozsah zastavitelné plochy byl navrácen do dokumentace nového návrhu pro veřejné projednání (2018) a to především z výše uvedených důvodů, které odůvodňují umístění omezené zastavitelné plochy bydlení.

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 tohoto došlo k přejmenování vymezené plochy umožňující výstavbu rodinného domu v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) a následně také v dokumentaci pro vydání (2022) na plochu bydlení všeobecného Z2.10.BO.2.10.80.p. Části pozemků v jižní a západní části jsou zařazeny do plochy veřejných prostranství v převahou zeleně (PZ).

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

Pro danou plochu je stanovena podmínka umístění pouze 1 stavby hlavního resp. přípustného využití jako výsledek dohod s dotčenými orgány a dosažení kompromisu. Umístění stavby je limitováno zásahem předmětných pozemků ochranným pásmem lesa – vzdálenost 50 m od lesa a také stanoveným koeficientem zastavění nadzemními stavbami, které je v tomto případě stanoveno na 10 %.

Pozemky jsou částečně zahrnuty do rozvojové plochy bydlení všeobecného Z2.10.BO.2.10.80.p s podmínkou umístění pouze 1 stavby hlavního resp. přípustného využití.

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0383 – obyvatelé domu č.p. 1237 U Koupaliště

CJ MML 073558/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2068/5, 2068/74, 2068/72, 2068/73, 2068/75, 2068/55

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

Připomínka k novému návrhu územního plánu Liberce

Nesouhlasíme s návrhem na umístění objektu o 3 NP na pozemcích2068/5, 2068/55, 2068/72, 2068/73, 2068/74, 2068/75. V platném Rozhodnutí o využití území č.j.SUU/7120/3206/2003-Oo je na uvedené plochy navržen jeden rodinný dům a jedna rodinná vila, zastavěnost 20%. Toto rozhodnutí je podpořeno platnou urbanistickou studií, která zobrazuje soulad využití území s cíli a úkoly územního plánování, včetně urbanistických a architektonických podmínek, které řeší začlenění využití území do stávajícího prostředí.

Jako obyvatelé domu č.p. U Koupaliště 1237 jsme dle výše citovaných skutečností vždy chápali, že účelem této plochy je tvořit přirozený, logický a plynulý přechod mezi stávajícími rodinnými domy a bytovou výstavbou, což návrh domů o 3NP a zastavěností 30% nesplňuje. Domníváme se, že změnou využití tohoto území by došlo k zásadnímu a trvalému znehodnocení celého území a výraznému zhoršení kvality prostředí a to jak pro nás, tak zejména pro majitele níže položených rodinných domů. Většina z nás, na základě těchto skutečností a v dobré víře investovala nemalé finanční prostředky a touto změnou se cítíme dotčeni .

Žádáme tímto o snížení procenta zastavění na 20%, zvýšení procenta zeleně a snížení výšky objektu na 2NP, tak jak je uvedeno v platném Rozhodnutí o využití území..

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2068/5, 2068/74, 2068/72, 2068/73, 2068/75, 2068/55 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení (2.24.BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (2.24.B3.30.40), p.p.č 2068/55 – stabilizované plochy bydlení,

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (2.24.B3.30.40), p.p.č 2068/55 – stabilizované plochy bydlení,

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (2.24.B3.30.40.z), p.p.č 2068/55 – stabilizované plochy bydlení,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (2.24.B.3.30.40.z), p.p.č 2068/55 – stabilizované plochy bydlení,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.24.BO.3.30.40.z), p.p.č 2068/55 – stabilizované plochy bydlení všeobecné,

Dokumentace pro vydání (2022): rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.24.BO.3.30.40.z), p.p.č 2068/55 – stabilizované plochy bydlení všeobecné.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2068/5, 2068/74, 2068/72, 2068/73, 2068/75, 2068/55 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytového domu o výšce maximálně 3 nadzemní podlaží.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny v plochách bydlení městského, kde nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu. Plochy bydlení městského byla území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská, které mají 4 nadzemní podlaží včetně bytového domu č. p. 1237. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově výraznějších objektů. V tomto smyslu územní plán nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Územní plán pro daný regulační blok stanovil v novém návrhu pro společné jednání (2016) kód 2.24.B.3.30.40.z. Koeficient zastavění nadzemními stavbami je 30% (Kn), koeficient zeleně 40% (Kz), shodně s okolními návrhovými plochami bydlení. Pro rozvojové plochy je Kn stanoven jako maximální, Kz jako minimální. Územní plán dále stanovuje zvláštní podmínky (kap. F.4.4), např.: Na dosažení stanovených hodnot maximální výškové hladiny zástavby a koeficientu zastavění Kn není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot a limitů využití území.

Výška tří nadzemních podlaží vytváří přechod mezi čtyřpodlažními sousedními bytovými domy podél ulice Horská a mezi rodinnými domy. Jedná se dotvoření ulice Horská na charakter městské ulice, kde jsou podél ulice Horské umisťovány vyšší objekty a směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Komunikace Horská je významnou ulicí (veřejným prostorem) také s ohledem na vymezené lokální centrum při křižovatce s ulicí U Slunečních lázní, z toho důvodu je také směřováno k vytvoření uličního bloku a dotvoření vzhledu jedné z významných ulic v Liberci.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná.

Podatel upozorňuje na existenci rozhodnutí o využití území č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde jsou však povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím

nebo 4 nadzemními podlažími, což výškový kód 3 respektuje. Stanovená výšková hladina zástavby určuje maximální počet nadzemních podlaží bez započtení zakončujícího podlaží a vystupujících podzemních podlaží. Tomu současně odpovídá maximální výška 15 m.

Ke zmiňované urbanistické studii je třeba uvést následující. Urbanistické studie byly pořizovány v minulosti jako podklad pro rozhodování dle právní úpravy platné do 31.12.2006. Dle stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů jsou územní studie neopomenutelným podkladem pro územní rozhodování, jestliže jsou data o ní vložena do evidence územně plánovací činnosti a v případě urbanistických studií po prověření jejich aktuálnosti a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. Uváděná urbanistická studie však tuto podmínku nesplnila.

Pro daný regulační blok byl v územním plánu stanoven charakter zástavby „z – zástavba zahradních měst“. Charakter zástavby doplňuje regulační kód o hodnoty jimi nevyjádřitelné, je využit především při uplatňování hodnot příslušných regulačních kódů ploch na pozemky „s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot“ a limitů využití území (kap. F.4.5.). Charakter zástavby může být upřesněn podrobnější dokumentací (územní studie, regulační plán). Charakter zástavby „z – zástavba zahradních měst“ - zástavba převážně samostatně stojících objektů středního měřítka (vícebytové domy, „viladomy“ a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) odsazených od uličních čar v obytných zahradách na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání definovaném sítí veřejných prostranství vymezených v souladu s terénní konfigurací v nové zástavbě soustředěné podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

V tomto případě zůstávají navržené koeficienty včetně výšky zástavby stanoveny shodně v jednotlivých fázích pořízení UP Liberec a nedošlo k jejich navýšení. Z tohoto pohledu byly detailně prověřeny stanovené plochy vč. opakovaných místních šetření.

Zároveň projektant při tvorbě nového návrhu pro společné jednání (2016) vycházel z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo vždy počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec byla připomínka vyhodnocena s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí rozvojové plochy bydlení všeobecné (Z2.24.BO.3.30.40.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0384 – Libor Hájek

CJ MML 074935/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2202/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se vyhovuje***.

Text připomínky:

PARCELU JSME KOUPILI JAKO STAVEBNÍ SE ZÁMĚREM VÝSTAVBY RODINNÉHO DOMU, COŽ BYLO TAKTÉŽ POTVRZENO MAGISTRÁTEM MĚSTA. V NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JE VŠAK NA POZEMKU NAVRŽENA STAVEBNÍ UZÁVĚRA → ŽÁDÁM O ZMĚNU NA ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

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

ODŮVODNĚNÍ I NÁVRH ŘEŠENÍ JE PŘILOŽEN NA 4 LISTECH FORMÁTU A4 K TÉTO ŽÁDOSTI / PŘIPOMÍNCE

Žádost o změnu - přehodnocení statusu parcely 2202/8 na zastavitelnou

žádost obsahuje 3 strany textu a 1 stranu přílohy (kopie rozhodnutí Magistrátu města Liberce) a 1 stranu oficiálního formuláře pro podání připomínky k novému územnímu plánu Liberce

Dobrý den,

Před pár dny jsem na podnět známého zjistil, že v návrhu nového územního plánu města Liberce je změna, která se mě a mé rodiny velmi citelně dotýká a proto bych Vás rád tímto požádal o přehodnocení situace.

Jedná se o pozemek 2202/8 v Ruprechticích, v ulici U Slunečních lázní. Pro upřesnění polohy pozemku používám výřez z návrhu nového územního plánu. Pozemek zakroužkován a označen šipkou.

Pozemek jsme s manželkou koupili v roce 2013 za nemalé peníze se záměrem stavby rodinného domu a byli jsme na základě potvrzení Magistrátu města Liberce Č.j.: SURR/7130/181728/13-Hv ze dne 22.11.2013 ujištěni, že se jedná o parcelu pro výstavbu rodinného domu zastavitelnou (kopii potvrzení uvádím v příloze této žádosti).

Protože se rozhodně nepočítáme mezi bohaté lidi, byla pro nás kupní cena pozemku značnou investicí, která byla zaplacena hypotečním úvěrem se splácením na mnoho let, ve kterém je mimo jiné uvedena podmínka, do kolika let je třeba začít stavět. Schválení hypotéky se rovněž opíralo o výše zmíněné potvrzení magistrátu, že je parcela zastavitelná.

Aktuální situace :

Je začátek dubna 2016, teploty se začaly již od cca poloviny března zvedat, sníh rychle taje a ačkoliv ve výše položených místech Jizerských hor na sníh jistě ještě narazíme, již ho není mnoho. Chci tím naznačit, že pokud již většina sněhu odtála a voda teče z Jizerek dolů, je pravděpodobné, že právě v tomto období budou prameny aktivní, mokřady budou mokré, apod.

Z tohoto pohledu je však náš pozemek, jakož i sousední pozemky suché (pokud zde dříve nějaké prameny byly, tak jsou vyschlé) a v podstatě současným ročním obdobím nedotčené. Tento stav dokládá i oprávněnost udělení stavebního povolení na sousedícím pozemku číslo 2202/9, který je mimochodem v návrhu nového územního plánu označen také jako nezastavitelná zóna a který měl dokonce na své výměře starou studnu. Protože byla studna po posouzení označena jako vyschlá, bylo uděleno stavební povolení a soused již má téměř hrubou stavbu dokončenou – viz dále v aktuální fotodokumentaci.

Náš pozemek 2202/8 leží v zastavěné oblasti rodinných domů. Pokud bychom jej pomyslně označili za obdélník, tak je ze všech stran sevřen pozemky se zkolaudovanými domy, nebo domem ve výstavbě. Z jedné strany sousedí s ulicí U Slunečních lázní, za kterou je zástavba rodinných domů, z druhé a ze třetí strany jsou zkolaudované rodinné domy a ze čtvrté strany je rozestavěný dům s platným stavebním povolením. Náš pozemek neleží u lesa, není na něm žádné „obydlí" (např. hnízdo) chráněných živočichů, takovíto živočichové nebyli na pozemku dle mých informací nikdy pozorováni a průnik takovýchto živočichů na pozemek je z pohledu sevření ostatními pozemky málo pravděpodobný.

S ohledem na nastíněné okolnosti Vás velmi žádám o přehodnocení situace a provedení změny statusu u parcely 2202/8 i v novém územním plánu na zastavitelnou**. Při pohledu na mapu s tím vědomím, že na vedlejší parcele č. 2202/9 již také stojí dům, by zbýval na mapě označen jako nezastavitelné území pouze obdélníček naší parcely,** což si myslím, že nedává z pohledu města Liberce žádný smysl. Spodní část území, které je v návrhu označeno jako nezastavitelné je v podstatě prudký svah, který se ve své nejnižší části blíží k lesu. Zde osobně nemám námitek, avšak vyčlenit pouze jednu stavební parcelu v řadě 10-ti parcel (... když se parcela 2202/8 ani nenachází na kraji řady), jako nezastavitelnou mi přijde nešťastné a proto Vás opravdu naléhavě žádám Vaše stanovisko změnit.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 2202/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek") bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 2202/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde požaduje vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení v souladu s vymezením v územním plánu z roku 2002.

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

V konceptu ÚP (2011) projektant pozemek zařadil po zhodnocení stavu v území a posouzení celkové koncepce do zastavitelných ploch bydlení. V návrhu pro společné jednání (2012) a návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek shodně zařazen do zastavitelných ploch bydlení.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu ÚP Liberec a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu ÚP Liberec změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu ÚP Liberec. Ve schválených pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bylo požadováno prověřit koncepci zeleně a prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění (bod 6. a.) a doplnit výkres zeleně, který bude znázorňovat koncepci krajiny, zejména zelené pásy doplnění o koridory pro zajištění jejich spojitosti, průchodnosti územím a možnosti jejich zkvalitnění, směry propojení zelených pásů a nově definovaných příměstských rekreačních zón (bod 6. f.) S úmyslem rozšíření zeleného pásu s ohledem na schválené pokyny projektant zařadil pozemek v novém návrhu pro společného jednání (2016) do nezastavitelných ploch sídelní zeleně.

K tomuto uplatnil podatel připomínku s argumenty, které nelze rozporovat. V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) byla připomínka vyhodnocena s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Řešení bylo opětovně prověřeno a na základě místního šetření bylo ověřeno, že je možné ponechat vymezený pouze zúžený zelený pás jako dostatečný environmentální prvek s důrazem na jeho zachování především jižním směrem, vymezení jeho dostatečné šířky podél vodního toku spolu s přírodním charakterem tohoto území. V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek zařazen do zastavitelných ploch bydlení dle již schváleného rozsahu dotčenými orgány v předchozí fázi pořízení. Současně byl respektován pokyn z požadavků (2018) bod 17 na přehodnocení rozsahu

zastavitelných ploch vyřazených z územního plánu z roku 2002 a zachování tak právní jistoty jednotlivých vlastníků, tam kde je možné nalézt jiné vhodné řešení s ohledem na hodnoty a limity v území.

Pozemek je součástí zastavitelné plochy bydlení všeobecné (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_0385 – Ing. Tomáš Kučera

CJ MML 076523/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0386 – Petr Mucha

CJ MML 076520/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo,

ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0387 – Pavel Košátko

CJ MML 075295/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0388 – Jitka Jaklová

CJ MML 075298/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0389 – Nataliya Bentsa

CJ MML 075300/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0390 – Ivan Bentsa

CJ MML 075302/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0391 – Šárka Čechová

CJ MML 075304/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0392 – Marta Bentsa

CJ MML 075303/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0393 – Prokop Buriánek

CJ MML 075281/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0394 – Ing. Martin Fanta

CJ MML 075291/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0395 – Pavel Košátko

CJ MML 075283/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0396 – Ing. František Kordík

CJ MML 075278/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0397 – Zlatuše Schwedlerová

CJ MML 075275/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0398 – Ing. Richard Lajksner

CJ MML 075272/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0399 – Baraniková Kamila

CJ MML 075266/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0400 – SVJ Horská 1265

CJ MML 075308/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0401 – Nikola Buriánková

CJ MML 075282/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 2118/7, 2118/8

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Jasný nesoulad nového územního plánu s aktuální situací i s platnými zákonnými předpisy.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ 6

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

Na základě informací uvedených v přílohách, není možné změnit uzemní plná tak aby na výše uvedených pozemcích byla umožněna stavba bytových domů. Pozemky veřejných prostranství (příjezdové komunikace) neodpovídají vyhlášce 501/2006 sb.

Věc: Připomínka k novému územnímu plánu Liberce na katastrální území Ruprechtice parcelní číslo 2118/7, 2118/8

Nový územní plán evidentně podléhá tlaku developerů .Nerespektuje žádné původní rozhodnutí a ukazuje na nekompetentnost zpracovatele:

1. Na výše uvedených parcelách se zcela v tichosti změnila výška zastavitelnosti z 3 pater na 4 patra. Proč se nemůže snížit na 2 patra, když na okolních parcelách to je v rámci nového ÚP provedeno?! Naprostý architektonický nesoulad v objemu i výšce, ale i k příjezdové komunikaci.

2. Na pozemcích 2118/7 a 2118/8 chcete povolit evidentně bytové domy, které nesplňují prováděcí vyhlášku SZ č 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.) a to především **ustanovení § 22 Pozemky veřejných prostranství vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.**
(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Z §22 nelze udělovat výjimku!

Současné platné rozhodnutí o využití území a umístění stavby ze dne 1. 10. 2003 jasně o této situaci hovoří. Na straně 4 č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou
Komunikace
Obslužné komunikace jsou rozděleny do tras a propojeny na MK Horská a MK U Trianglu. Všechny obslužné komunikace jsou zařazeny do funkční třídy D1 s tím, že šířka dopravního koridoru bude 9,5m,vlastní vozovky mají šířku 5,0m.Na trasách jsou navrženy pravostranné dlážděné chodníky o šířce 1,5m.Vlevo v celé délce je navržen zelený pruh pro výsadbu zeleně o šířce 3,0m

Stavební povolení SUUR/7120/7422/03-Va podle kterého jsou komunikace postaveny a kolaudovány dokonce mluví o šíři dopravního prostoru **pouze 8m!**

3. V roce 2002 Stavební úřad v Liberci vydal Rozhodnutí o dělení pozemků-K.Ú.Ruprechtice pod č.j.:SUU/7120/1392/2002-Há-rozhodnutí , kde odbor rozvoje a územního plánování požaduje rozšíření budoucí komunikace na min. 8,5m,tedy nikoliv min. 12m pro bytové domy. Pro udělení stavebního povolení pro jednotlivé rodinné domy potom byla podmínka oddělení potřebného pozemku z pozemku stavebníka (viz. Příloha). To se tvrdě požadovalo, ale pouze na straně ulice U Koupaliště kde jsou rodinné domy. Majitel a developer bytových domů nedal ani mm svého pozemku.

4. Stavebník viladomů si díky výstavbě domu na sousedním pozemku 2118/6 předem zamezil možnost rozšířit veřejné prostranství v ulici U Koupaliště. Dům je postaven přesně na tzv. uliční čáře, která nemůže být již o potřebné **3m rozšířena. Domy** jsou z obou stran ulice U Koupaliště.
Cítíme zde jednoznačnou snahu zlegalizovat proti platným vyhláškám a zákonům co zlegalizovat není možné. Umístění bytových domů musí být v souladu nejenom s územním plánem obce ale i s vyhláškou č. 501/2006 Sb. (Změna: 431/2012 Sb.). Projektant nového územního rozhodnutí by měl v dokumentaci popsat i soulad nového územního plánu s aktuální situací, tak i s ostatními platnými zákonnými předpisy.
Pokud nebudete tyto připomínky respektovat, vytváříte problémy, které v budoucnu budou vytvářet nefunkčnost tohoto území. Jak projedou hasiči, záchranná služba, popeláři a jak zde budou žít lidé? Vizualizaci vidíte na příkladu ulice Botanické, tak jak si developer představoval.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 2118/7 a 2118/8 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení (BC4),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B3.20.60),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B4.30.40),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B4.25.50.z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.4.25.50.z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy bydlení městského, jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 2118/8 byla součástí návrhové plochy bydlení čistého.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s umožněním výstavby bytových domů s ohledem na šířku veřejného prostranství v ulici Ke Koupališti a ulici Botanické. Dále pak požaduje snížení výšky zástavby na 2 podlaží v souladu s okolní zástavbou.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno 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“*.

Předmětné pozemky byly v územním plánu z roku 2002 vymezeny z významné části v plochách bydlení městského, pro které nebyla stanovena výšková regulace pro výstavbu bytových domů. Plochy bydlení městského byly vymezeny jako území určená k bydlení v bytových domech městského charakteru s určujícím typem zástavby vícepodlažními bytovými domy, bytovými domy v blocích, viladomy a panelovými domy. V souvislosti s tím, mohla být tedy i na předmětných pozemcích očekávána zástavba hmotově a výškově výraznějších objektů. V tomto smyslu ÚP Liberec nastavuje přísnější pravidla, oproti předchozí regulaci.

Předmětné pozemky bezprostředně navazují na existující stabilizovanou zástavbu bytových domů podél ulice Horská. V ulici Botanická a ulici U Koupaliště se nacházejí rodinné domy o jednom nadzemím podlaží a obytném podkroví se šikmou střechou nebo domy s plochou střechou o 2 – 3 nadzemních podlaží. Stanovením výškové regulace v ÚP Liberec se jednoznačně vyšlo vstříc uživatelům území, jelikož se stanovila jasná výšková hranice, přes kterou nebude možné stavby povolovat.

Již za platnosti územního plánu z roku 2002 bylo na předmětné pozemky vydáno územní rozhodnutí o využití území v souladu s tehdy platným územním plánem, který vymezil pozemky do plochy bydlení městského bez výškové regulace pro bytové domy. V příloze připomínky byl doložen výňatek z rozhodnutí stavebního úřadu o využití území „v oblasti Horské“ č.j. SUU/7120/3206/2003-Ou, kde

jsou povoleny viladomy o maximálně 1 podzemním podlažím a se 3 nadzemními podlažími s podkrovím nebo 4 nadzemními podlažími. Platné územní rozhodnutí se stalo limitem pro nový územní plán.

Pro řešený pozemek byla zpracována dokumentace k územnímu řízení na akci „Bytové domy Botanická ul., Liberec“ od Ing. Arch. Borise Šonského, která navrhovala bytové domy o jednom podzemním podlaží a se 3 nadzemními podlažími, tudíž výškovou podmínku max. 4 NP splňovala. Na tyto bytové domy bylo vydáno územní rozhodnutí v souladu s územním plánem z roku 2002, které se tím stalo limitem a územní plán jej musí respektovat.

Hmota navržených bytových domů je architektonicky řešena jako kompozice jednotlivých hranolů za účelem přiblížení se měřítku sousedních rodinných domů. ÚP Liberec na tento limit územního rozhodnutí reaguje, a proto je plocha v novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezena jako stabilizovaná s výškou zástavby B4, která odpovídá již realizovaným bytovým domům ze stejného regulačního bloku (B.4.25.50.z) podél ulice Horská se 4 nadzemními podlažími. Tím je také respektován požadavek ÚP Liberec, aby objekty určující prostorovou strukturu plochy tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství při výškové hladině 3 a více dosahovaly maximálně 2/3 stanovené výšky v m, tedy aby bylo dosaženo požadovaných parametrů zástavby významných míst prostorové kompozice.

Severně od pozemků je situováno lokální centrum v místě křižovatky ulic U Slunečních lázní, Horská a U pramene. Umístění lokálního centra je v souladu s odstavcem 18 PÚR ČR, kdy je respektován polycentrický rozvoj sídelní struktury, v návaznosti na utváření města z venkovských sídel s posilováním jejich lokálních center. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce ÚP Liberec. Ulice Horská má charakter městské ulice, kde jsou umisťovány vyšší objekty směrem k lokálnímu centru, naopak směrem k lesnímu koupališti se zástavba snižuje. Tento fakt (těsná blízkost lokálního centra) je dalším z důvodů, proč je v tomto regulačním bloku stanoven vyšší koeficient a podlažnost než v blocích situovaných na okraji těchto celků.

Projektant při tvorbě ÚP Liberec vycházel zároveň z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města a z tohoto pohledu prověřil rozvojové plochy, zhodnotil možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení. Tato plocha je prolukou v zástavbě poměrně hustě zastavěné části města poblíž lokálního centra Horská. S ulicí Horská bylo již historicky počítáno jako s centrálou obklopenou městkou zástavbou, proto je toto území vhodné pro zahušťování jako vyrovnání za plochy vypuštěné v okrajových částech města tak, aby měl Liberec zajištěn rozvoj na výhledovou velikost města s ohledem na demografickou studii.

Určené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Koeficienty byly stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, než by byla pro území vhodná. Zároveň stanovený regulační kód zohledňuje právní jistoty vlastníka plynoucí z předchozí územně plánovací dokumentace a platného územního rozhodnutí.

Projektant je kvalifikovanou osobou pro stanovení regulačního kódu při respektování zákonných norem s ohledem na ochranu hodnot a charakteru území. Území bylo několikrát prověřováno, zjišťována výška zástavby a počítána zastavěná plocha a to nejen projektantem, ale i projekčním týmem a pořizovatelem. Kód byl stanoven vzhledem k místním podmínkám a zohledněním budoucích potřeb města.

Soulad částí třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., je řešen při umísťování stavby, tedy v následujících řízeních (např. v územním rozhodnutí). Tento požadavek připomínky je tedy pod podrobnost územního plánu, který na předmětných pozemcích vymezil plochu umožňující trvalé bydlení v rodinných, bytových

domech a domech smíšené funkce. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, tedy ani tento požadavek a to dle § 43 odst. (3) stavebního zákona.

K územním rozhodnutím zmiňovaným podatelem je nutné uvést, že tato rozhodnutí byla vydána před rokem 2007, kdy začala platit vyhláška č. 501/2006, tudíž nemohly být řešeny požadavky na odstupové vzdálenosti z ní vyplývající, ale rozhodovalo se podle legislativy platné v době vydání územního rozhodnutí. Umístěním bytových domů dle vydaného územního rozhodnutí nedojde k rozporu s vyhláškou č. 501/2006, neboť tyto svým půdorysem do veřejného prostranství nezasahují (do prostoru místní komunikace). Stejně tak bytový dům na pozemku parc. č. 2118/6 je umístěn přibližně 13 m od okraje vozovky.

Zmiňované pozemky parc. č. 2118/7 a 2118/8 předpokládají zástavbu v návaznosti na právní jistoty majitele plynoucí z předchozího územního plánu. Tyto pozemky jsou stabilizované a komunikace, která je napojuje, jsou dostatečně kapacitní. Obecně lze říci, že pozemky určené k zastavění mohou být zastavěny, pokud budou splněny všechny podmínky, aby mohla být výstavby realizována. Jednou z nich je samozřejmě i zajištění dostatečně kapacitní infrastruktury, kam mj. patří i kapacitní a bezpečné komunikační připojení. Ke každé rozvojové ploše je tak v územním plánu vytvořena rezerva pro komunikace, které splňují veškeré nároky na zvýšené intenzity dopravy, které by budoucí výstavba přinesla.

Ulice U Koupaliště a Botanická mají v současném stavu takové parametry, které bez větších problémů umožní přenést zátěže automobilovou dopravou způsobenou výstavbou nových 2 bytových domů. Celková předpokládaná intenzita dopravy v těchto ulicích se bude ve výhledovém období pohybovat maximálně v řádu stovek vozidel za den. Doprava v klidu (parkování) je zajištěna na pozemcích bytových domů.

Dále podatel uvádí, že došlo v tichosti ke změně výšky zastavitelnosti na 4 patra. K tomuto je nutno uvést, že navýšení podlažnosti proběhlo zcela standardně dle požadavků příslušného zákona a to po opětovném prověření a zapracování výše uvedených skutečností. K navýšení podlažnosti došlo ve fázi návrhu pro veřejné projednání (2013), kdy mohla dotčená osoba uplatnit připomínku ve stanovené lhůtě (v průběhu pořízení byla také možnost se s návrhem seznámit a dotazovat se pořizovatele, případně ještě v následných fázích uplatnit námitku či připomínku). Územní plán byl nadstandardně představován na veřejných besedách v jednotlivých částech města ještě před lhůtou pro podání námitky či připomínky. S tvrzením o tiché změně podlažnosti tedy nelze souhlasit a důvody k jejímu navýšení jsou výše uváděny.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec bylo podání vyhodnoceno s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování. Cílem územního plánování je zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Dle § 18 odst. (4) stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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. Předmětné pozemky tak byly v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do funkčně shodné plochy bydlení všeobecné.

V dokumentaci pro vydání ÚP Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

Pozemky jsou součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.4.25.50.z).

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

Připomínka k novému návrhu pro společné jednání PSJ_0420 – ČZS Liberec Pavlovice

CJ MML 078360/16

katastrální území: Ruprechtice

pozemek parc. č.: 1277/24

Vyhodnocení: ***Připomínce se nevyhovuje***.

Text připomínky:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Nesouhlasíme se zařazením parcely č. 1277/24 k.ú, Ruprechtice do ploch technické infrastruktury. Požadujeme zachovat přístupovou cestu k zahrádkám, zakreslit ji do výkresové dokumentace a vyznačit parcelu č. 1277/24, nebo její část, odpovídající stávající šířce komunikace, jako plochu pro komunikaci.....

.....

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ☐ ANO, POČET LISTŮ ___

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

Na výše zmíněné parcele se nachází hlavní přístupová cesta pro cca 30 zahrádek v zahrádkové osadě. Dále tato cesta slouží jako přístup do zahrad řadových domků nacházejících se podél ulice Hlávkova. Tato připomínka je podávána Základní organizací ČZS Liberec Pavlovice, zastoupené Ing. Karlem Prokešem, předsedou.....

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1277/24 v k. ú. Ruprechtice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy technické infrastruktury (TI),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy technické infrastruktury (I),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy technické infrastruktury (I),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy technické infrastruktury (I),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část návrhové plochy technické infrastruktury (I), západní část stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část stabilizované plochy technické infrastruktury (TX), západní část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): část stabilizované plochy technické infrastruktury (TX), západní část stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul část pozemku do stabilizované plochy přírody a krajiny – krajinná zeleň, část pozemku do návrhové plochy technického vybavení – zásobování elektrickou energií.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Podatel označil pozemek parc. č. 1277/24 v katastrálním území Ruprechtice, kde nesouhlasí s vymezením plochy technické infrastruktury vzhledem k existenci přístupové cesty pro cca 30 zahrádek na sousedních pozemcích.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP Liberec 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“*.

Po prověření stavu při tvorbě dokumentace ÚP Liberec bylo zjištěno, že komunikace není vymezena samostatným pozemkem a pro pozemek, jehož je komunikace součástí, bylo vydáno platné povolení jako součást stavby elektrické stanice. Z tohoto důvodu byl také pozemek zařazen do plochy technické infrastruktury v konceptu ÚP (2011), návrhu pro společné jednání (2012) i návrhu pro veřejné projednání (2013). Ke shodnému vymezení v novém návrhu pro společné jednání (2016) uplatnil podatel připomínku s požadavkem na samostatné vymezení existující přístupové komunikace. Projektant s ohledem na výše uvedené a v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a na základě místního šetření a opětovného prověření právního stavu jako vhodné řešení vyhodnotil přiřazení části pozemku v místech komunikace k sousední funkční ploše bydlení B.3.25.50.p. Právní jistoty stavebníka el. stanice dle platných povolení tak nejsou ohroženy a zároveň je umožněno zachování přístupové cesty k plochám rekreace (zahrádek) dle požadavku podatele.

Dle § 4 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, **pozemky související dopravní a technické infrastruktury** a pozemky veřejných prostranství. Současně územní plán umožňuje jako základní vybavenost území účelové pozemní komunikace a další (viz kap. F). Přístupové komunikace jsou tedy přirozenou součástí plochy pro bydlení.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., dále v §3 odst. (1) uvádí, že s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení v územním plánu na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000m^2. S Přihlédnutím k rozloze a významu části pozemku (cca 400m^2) bylo vyhodnoceno její samostatné vymezení jako neodůvodněné a to také vzhledem k vlastnictví pozemku, kdy je vlastníkem statutární město Liberec. Požadavek vymezení pravděpodobně vychází z předběžné opatrnosti a snahy zajištění přístupu, který je ale ochráněn platnou legislativou a příslušnými normami, stejně jako je umístění přístupových komunikací zakotveno v ÚP Liberec a to i bez vymezení samostatné funkční plochy.

Vymezení samostatných ploch pro každou přístupovou cestu by bylo neodůvodněným odchýlením od principu zpracování ÚP Liberec (viz výše), ale také by způsobilo jeho nepřehlednost a s velkou pravděpodobností také tlak na neustálou úpravu dokumentace, tedy pořizování nových změn územního plánu při jakémkoli záměru v území či při nepřesnosti vymezení dané plochy.

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. Předmětná část pozemku byla v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazena do plochy bydlení všeobecné (BO.3.25.50.p).

Zároveň je třeba upozornit, že se nejedná o jedinou přístupovou cestu k předmětným zahrádkám, ale je možné k přístupu využít také severněji položenou komunikaci kopírující ulici Hlávkova, která pro svůj význam také není samostatnou funkční plochou, ale je součástí plochy rekreace individuální (RI.1.7.90.p) a plochy bydlení všeobecné (BO.3.25.50.p) .

Východní část pozemku je zařazena do stabilizované plochy technické infrastruktury a předmětná západní část pozemku je zařazena do stabilizované plochy bydlení všeobecné. Plocha komunikace není samostatně vymezena, je součástí funkční plochy bydlení všeobecné z uvedených důvodů.

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