



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 13

L.1.12 KUNRATICE U LIBERCE

L.1.12 KUNRATICE U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka ke konceptu K_0056 – Jiří Zeronik	2
Námitka ke konceptu K_0100 – Petr Hostaš	5
Námitka ke konceptu K_1006 – Miroslav Kulhavý	8
Námitka ke konceptu K_1007 – Detlef Pötsch	11

Námítka ke konceptu K_0056 – Jiří Zeronik

CJ MML 079013/11

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 173/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: NOVÝ ÚP DAL POZEMEK JAKO
ZELENĚ PVP. ŽÁDÁM O ZELENĚ ZAPŘÍZEMNÍ
JAKO PLOCHY BYDLENÍ LOKOVSKÉHO,
POPŘÍPADĚ PLOCHY ZAHŘÁDEK A CHAT. OSAD

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ___

ODŮVODNĚNÍ:

CHTĚL BYCH NA MALÉ ČÁSTI POZEMKU
POSTAVIT RODIČUM MALÝ RD NEŽÁDÁM
ŽE BUDE CELKOVÁ STACÍ 150m² NEBO JEJEN
KOUSKEM ZAKRBEŠENÝ V MAPĚ NA DRUHÉ
STRANĚ ZAŠTAUBA JE V PŘÍPADĚ NESOUHĚSU
ALÉ SPON PLOCHY ZAHŘÁDEK

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 173/1 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařazení pozemku (popř. jeho části) do ploch bydlení pro výstavbu malého rodinného domu. V případě nemožnosti zařazení do ploch bydlení, žádá o zařazení do ploch rekreace.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona určil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech.

Na základě Pokynů 2015, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce – estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětnému pozemku, a proto byl v novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) vymezen do ploch sídelní zeleně.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný výkres koncepce krajiny, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který se dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec vymezuje nad všemi plochami s rozdílným způsobem využití k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru - veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně – 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 může být veřejná komunikace zajišťující prostupnost území v jejich koridoru a vymezená v ÚPL nebo se znalostí místních poměrů a limitů reálně realizovatelná dle regulativů ÚPL.

Pozemek je bez návaznosti na stávající zástavbu podél ulice Lukášovská v k. ú. Starý Harcov a bez přímého dopravního napojení. Lokalita je výrazně omezena průběhem Harcovského potoka. Na

východní a severovýchodní okraj pozemku zasahuje lokální biokoridor LK 251/1489 „Harcovský potok“. V územním plánu Liberec je stanovena vzdálenost 20 m od hranice lokálního biokoridoru, kde je nutno prokázat potenciální vliv nové výstavby na funkčnost přírodních prvků. Proto není vhodné vymezovat v těsné blízkosti biokoridoru plochy pro bydlení, které by mohly narušit funkčnost biokoridoru.

Pozemek je součástí údolní nivy Harcovského potoka (VKP ze zákona). Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. S tím by bylo zařazení pozemku do plochy bydlení v rozporu.

Pozemek se z větší části nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Podle zákona o lesích je tato vzdálenost limitní pro umístování 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. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa tudíž není vhodné nově vymezovat plochy pro bydlení.

Na předmětném pozemku se historicky zástavba nenacházela. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly na pozemku vymezeny nezastavitelné plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek je tedy dlouhodobě hodnocen jako nevhodný k zástavbě.

V městském sektoru 3 – východ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přibližně 37,5 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí 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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námitka ke konceptu K_0100 – Petr Hostaš

CJ MML 057841/11

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 321

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Využívám této možnosti při projednání změny užívání pro výše uvedený pozemek pro možnost výstavby RD rezevského typu. Na minulou žádost jste odpověděli, že k pozemku není přístupová cesta, což byl omyl. Vzhledem k množství možností pro ostatní investory i v blízkém okolí, není tato úprava ÚP záhodná!

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 321 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku na nezastavitelné smíšené plochy (SN). Požaduje, aby pozemek byl zahrnut do ploch pro bydlení umožňující výstavbu rodinného domu. Podatel argumentuje tím, že jiným vlastníkům pozemků v tomto území dává ÚP možnost výstavby.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují

pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech.

Na základě Pokynů 2015 projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce – estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětnému pozemku, a proto byl v novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) vymezen do ploch sídelní zeleně.

Z hlediska urbanismu je v lokalitě zástavba vymezena v jedné řadě na svazích pod silnicí I/14. V tomto území nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy změn. Pro výstavbu jsou zde vymezeny pouze pozemky, na kterých již stavby stojí, nebo se jedná o pozemky, které s nimi tvoří souvislý celek a funkčně spolu souvisí (jsou např. pod společným oplocením, jedná se o zahrady k RD). Na předmětném pozemku se dle KN nenachází žádná stávající stavba.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly na pozemku vymezeny nezastavitelné plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. Pozemek je tedy dlouhodobě hodnocen jako nevhodný k zástavbě. Pozemek je špatně dopravně přístupný úzkým sjezdem ze silnice III/29024, který má z hlediska dopravy nevhodné parametry. Je značně sklonitý a na svém výjezdu má špatné rozhledové poměry a poloměry otáčení. Z hlediska výše uvedeného je do tohoto území nevhodné umísťovat další návrhové plochy.

V městském sektoru 3 – východ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přibližně 37,5 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí 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 ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

Námítka ke konceptu K_1006 – Miroslav Kulhavý

CJ MML 094655/11

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemek parc. č.: 122

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: *Nesouhlasím s navrženým řešením v konceptu nového územního plánu Liberce.*

Já, Kulhavý Miroslav, [redacted] jsem podal dne 2.9.2009 žádost o změnu využití pozemku, dle nového územního plánu. Jedná se o pozemek v k.ú. Kunratice u Liberce p.č. 122 nyní veden jako zahrada, dle platného ÚP Liberce plochy zahrádek a zahrádkových osad. Žádal jsem o změnu využití pozemku na plochu bydlení čistého a na této žádosti trvám.

Pozemky jsem koupil jako investici a v té době byl veden pozemek, dle platného ÚP Liberce jako plochy zahrádek a zahrádkových osad.

Pokud by pozemek zůstal zařazen dle nového ÚP jako zeleň byl bych finančně poškozen a nezbylo by mi nic jiného, než Magistrát města Liberce zažalovat o finanční vyrovnání. Zpracovatelem konceptu nového ÚP byly svévolně některé plochy dříve zařazené jako plochy zahrádek a zahrádkových osad zařazeny jako zeleň a některé jako plochy bydlení. V mnoha případech jsou sousední pozemky zařazené různě. Jak jsem výše uvedl, tato skutečnost mě poškozuje.

Bylo namítáno, že pozemek je v ochranném pásmu lesa.

Je to okraj náletového lesíka, ne lesa, kde se běžně staví a hranice s náletovým lesíkem je jedním rohem mého pozemku a přes údolí.

Nadále trvám o zařazení pozemku na plochy bydlení čistého.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 122 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy rekreace individuální (RI)

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s funkčním vymezením pozemku v plochách smíšených nezastavitelných (SN) v konceptu ÚP (2011). Pozemek koupil jako investici, v roce 2009 požádal o změnu jeho funkčního využití na plochy bydlení čisté a nadále trvá na jeho zařazení do těchto ploch.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona určil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemku funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. V rámci tvorby návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití pozemku, kdy byl zařazen do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byl zařazen, protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech.

Na základě Pokynů 2015 projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětnému pozemku, a proto byl v novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) vymezen do ploch sídelní zeleně.

Zástavba je v lokalitě vklíněna mezi lesní pozemky, které ji vymezují ze západní strany a ulicí Janovská, která tvoří její hranici z východní strany. Východně od ulice Janovská se nachází pouze jedna solitérní stavba pro bydlení na pozemku parc. č. 114. Jedná se o stabilizované zastavěné území, v němž se nacházejí stavby rekreačních chat a rodinných domů, a které je v ÚPL vymezeno v plochách bydlení všeobecné. V tomto území nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy změn. Pro výstavbu jsou zde vymezeny pouze pozemky, na kterých již stavby stojí, nebo se jedná o pozemky, které s nimi tvoří souvislý celek a funkčně spolu souvisí (jsou např. pod společným oplocením, jedná se o zahrady k RD). Na předmětném pozemku se historicky zástavba nenacházela.

Většinová část pozemku se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Podle zákona o lesích je tato vzdálenost limitní pro umístování 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. Ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa tudíž není vhodné nově vymezovat plochy pro bydlení.

V městském sektoru 3 – východ, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přibližně 37,5 ha ploch změn pro bydlení. Z tohoto pohledu bude

rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

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

Podatel dále uvádí, že v době kdy pozemek kupoval, byl pozemek v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnut do ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky. Jeho změnou na nezastavitelný pozemek by byl finančně poškozen a musel by SML zažalovat o finanční vyrovnání.

Na základě požadavku „pozemky parc. č. 118, 122 k.ú. Kunratice u Liberce – prověřit možnost vymezení ploch pro rekreaci“, který byl vydán v rámci Požadavků 2018 pořizovatele a určeného zastupitele a s ohledem na ÚPML, který pozemek podatele zahrnul do ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky, projektant opětovně prověřil funkční využití předmětného pozemku z hlediska náhrad za změnu v území. V této věci bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemku postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování vnášena právní nejistota. Zároveň neexistuje dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chybí ustálená praxe. Proto byly znovu vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu města Liberce z roku 2002 zahrnuty do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – zahrádkové osady a zahrádky a v novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byly zařazeny do ploch sídelní zeleně, s důrazem, aby do ploch sídelní zeleně byly zahrnovány pouze pozemky nezbytně nutné. Vymezení předmětného pozemku v plochách sídelní zeleně nebylo vyhodnoceno jako nezbytně nutné, a proto byl pozemek v novém návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizovaných ploch rekreace individuální (RI).

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, a to tak, že pozemek již není zařazen do ploch smíšených nezastavitelných, nýbrž je vymezen v plochách rekreace individuální (RI).

Námítka ke konceptu K_1007 – Detlef Pötsch

CJ MML 094258/11

Katastrální území: Kunratice u Liberce

Pozemky parc. č.: 289, 290

Rozhodnutí: **Námítce se vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: *Žádáme, aby důležitější stabilizovaná parcela rodiny Pilzových - před konfiskací z r. 1947 o číselu 58 BYLA OBNOVENA a PŘEVEDENA znovu jako stabilizovaná parcela. Katastrální území KUNRATICE u Liberce č. 289, 290.*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 6

ODŮVODNĚNÍ:

- 1. kopie č. 1. seznam konfiskátů z r. 1947*
- 2. mapa předválečného snímku*
- 3. kopie katastrální mapy*
- 4. výpis z katastru nemovitostí*
- 5. správa z archivu Liberce o domě č. 58-PL12*
- 6. dohled a převod pozemku č. 290*

Vývoj funkčního využití:

Pozemky parc. č. 289, 290 v k. ú. Kunratice u Liberce (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zahrnout pozemky do zastavitelných ploch pro bydlení.

Projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona prověřil podmínky v území a v souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona určil v konceptu ÚP (2011) s ohledem na hodnoty a podmínky v území pozemkům funkční využití plochy smíšené obytné dvoupodlažní (BS2). Toto funkční využití stanovil s ohledem na stávající podmínky a uspořádání území. Pozemek parc. č. 289 je dle KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště a pozemek parc. č. 290 je s ním funkčně spojen společným oplocením. Pozemky jsou v současné době využívány jako rekreační zahrádka.

V návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) byly pozemky zařazeny do ploch bydlení (B), stejně jako v následujících fázích projednání až do nového návrhu pro veřejné projednání (2018).

Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch bydlení všeobecného (BO). 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 ÚPL 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.

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