



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 20

L.1.19 RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY



## L.1.19 RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY

### Obsah kapitoly

Námitka ke konceptu K_0032 – Jaromír Kubánek .....	3
Námitka ke konceptu K_0044 – Tomáš Janáček .....	7
Námitka ke konceptu K_0045 – Tomáš Janáček .....	10
Námitka ke konceptu K_0046 – Pavel Janáček .....	15
Námitka ke konceptu K_0047 – Pavel Janáček .....	20
Námitka ke konceptu K_0048 – Květoslava Janáčková .....	23
Námitka ke konceptu K_0049 – Květoslava Janáčková .....	26
Námitka ke konceptu K_0053 – Zuzana Fundová .....	31
Námitka ke konceptu K_0058 – Zuzana Fundová .....	36
Námitka ke konceptu K_0088 – Aleš Beran .....	39
Námitka ke konceptu K_0095 - pana Ondřeje Marka a paní Pavly Markové.....	43
Námitka ke konceptu K_0194 – Stanislav Soukup .....	47
Námitka ke konceptu K_0209 - Jizerské pekárny s.r.o. ....	50
Námitka ke konceptu K_0712 – Michal Kazda .....	54
Námitka ke konceptu K_0713 – Jana Houdková .....	58
Námitka ke konceptu K_0714 – Lukáš Plechatý .....	62
Námitka ke konceptu K_0715 – Lukáš Plechatý .....	66
Námitka ke konceptu K_0716 – Lukáš Plechatý .....	70
Námitka ke konceptu K_0717 – Lukáš Plechatý .....	73
Námitka ke konceptu K_0718 – Adam Klatovský .....	77
Námitka ke konceptu K_0719 – Lukáš Plechatý .....	80
Námitka ke konceptu K_0720 – Lukáš Plechatý .....	81
Námitka ke konceptu K_0721 – Zdeněk Novák .....	82
Námitka ke konceptu K_0722 – Petr Machatý .....	85
Námitka ke konceptu K_0723 – Libor Vrabec, Vlastimil Soukup, Dita Ménerová .....	90
Námitka ke konceptu K_0724 – Jaroslava Jindrová .....	96
Námitka ke konceptu K_0725 – Jitka Pazourová .....	99
Námitka ke konceptu K_0726 – Jan Pavel .....	102
Námitka ke konceptu K_0727 – Jitka Pazourová .....	105
Námitka ke konceptu K_0728 – Hana Patlejchová .....	107
Námitka ke konceptu K_0729 – Tomáš Jašurek .....	112
Námitka ke konceptu K_0730 – Jan Kubánek .....	116

Námitka ke konceptu K_0731 – Václav Chaloupka .....	119
Námitka ke konceptu K_0732 - Marie Válková .....	121
Námitka ke konceptu K_0733 – Marie Válková .....	124
Námitka ke konceptu K_0734 - Marie Válková .....	127
Námitka ke konceptu K_0735 - Marie Válková .....	129
Námitka ke konceptu K_0736 – Václav Škoda .....	131
Námitka ke konceptu K_0737 – Pavel Tandler.....	136
Námitka ke konceptu K_0738 – Petr Turek a Naděžda Turková.....	139
Námitka ke konceptu K_0739 – Zdeněk Meier .....	144

## Námitka ke konceptu K\_0032 – Jaromír Kubánek

CJ MML 052271/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 263/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

## Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: *PODÁVÁM NÁMITKU KE KONCEPTU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE.  
A TO V K.Ú. RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY, K POZEMKU Č. 263/1.*

ODŮVODNĚNÍ:  
*POZEMEK Č. 263/1 NEBYL ZAKRESLEN DO KONCEPTU ÚZEMNÍHO PLÁNU  
LIBERCE. ŽÁDOST NA ZMĚNU BYLA PODÁNA DNE 1.9.2008  
ČÍSLO JEDNACÍ- UK/7110/D439/08.  
ŽADÁM Tedy O DODATEČNÉ ZAKRESLENÍ DO KONCEPTU ÚZEMNÍHO  
PLÁNU LIBERCE.*

## Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 263/1 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel uvádí, že pozemek parc. č. 263/1 nebyl zakreslen do Konceptu ÚP (2011). Dále v grafické příloze námitky označil předmětný pozemek na výřezu kopie Konceptu ÚP (2011). Jelikož je pro předmětný pozemek navrhováno funkční využití VZ - veřejná zeleň, předpokládá pořizovatel, že se jedná o námitku proti zařazení pozemku parc. č. 263/1 do této plochy s funkčním využitím veřejné zeleně a požadavek podatele se vztahuje k vymezení plochy bydlení na předmětném pozemku.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

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

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska především z důvodu ochrany krajiny a také ochrany půdního zemědělského fondu a požadovaly značnou redukci těchto ploch, k čemuž došlo v dalších fázích projednání ÚPL a na území Radčic byl rozvoj významně omezen.

Projektant ani v Konceptu ÚP (2011) předmětný pozemek nepovažoval jako vhodný pro rozvoj bydlení a vyznačil ho v plochách veřejných prostranství - zeleň (VZ). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu 2012. Projektant na základě Pokynů 2012 přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitulu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území a v některých případech i plochami veřejných prostranství – zeleň, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Předmětný pozemek byl i v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (K). Vymezení plochy bydlení na předmětném pozemku je nemožné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu.

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

Předmětný pozemek se nachází v ochranném pásu lesa, v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné okrajové části města. Výstavbou by došlo k nežádoucímu zahuštění zástavby, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu. Krajinný ráz je nutné chránit, což je zakotveno v §12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Zároveň se jedná o podmáčenou lokalitu s vodním tokem a nivou s množstvím zeleně. ÚPL nivy chrání jako významné krajinné prvky, přírodní hodnoty území a zásahy do nich minimalizuje. Plochy zemědělské zajišťují ochranu údolní nivy jako VKP dle § 3 odst. (1) písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny před poškozováním a ničením, což je základní povinností při obecné ochraně přírody stanovené § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny.

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí. V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo naopak k další významné redukci ploch bydlení na základě Pokynů 2015, kde byl dán pokyn k podrobnějšímu prověření koncepce krajiny, zahušťování zástavby v intravilánu a s tím související prověření vhodnosti rozvojových ploch na okraji města. Cílem bylo redukovat bydlení v rodinných domcích na okraji města, které představuje především bariéru mezi městem a volnou přírodou sloužící každodenní rekreaci obyvatel. Toto území je tedy v ÚPL navrženo jako nerozvojové. V enklávě zemědělských pozemků jižně od lesního porostu, který v této krajině tvoří přírodní rámeček prostředí a odděluje jednotlivou historickou zástavbu území, byla vymezena pouze 1 plocha pro rozvoj bydlení (Z11.67.BO), která byla převzata z územního plánu z roku 2002 z důvodu obavy z náhrad za změnu v území.

Ve věci náhrad za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemků 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 neexistoval dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chyběla ustálená praxe. Proto byly vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuté do zastavitelných ploch a pozemky, u kterých bylo vyhodnoceno, že jejich vypuštění z rozvojových ploch není nezbytně nutné, byly zařazeny do ploch odpovídajících funkčnímu využití dle územního plánu z roku 2002.

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí pozemku do zastavitelných ploch, že v roce 2008 požádal o změnu územního plánu na předmětný pozemek. Pořizovatel k tomu uvádí, že podání žádosti o změnu územního plánu automaticky neznamená, že žadateli bude vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávané změně vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě dokumentace, tedy i funkčního využití pozemků žadatele. V žádném případě nelze garantovat, že žadatelem požadované funkční využití pozemků nakonec na pozemcích bude vymezeno. Podáním žádosti o změnu územního plánu pouze deklaroval svůj požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno.

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

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

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



## Námítka ke konceptu K\_0044 – Tomáš Janáček

CJ MML 078428/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 59/2

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím s převedením pozemku č. 59/2 zemědělského půdního fondu, druh pozemku orná půda na plochy smíšené obytné, určené k zástavbě rodinných domů-bydlení venkovského typu.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Nedostatek vody, problém který vrtané studny neřeší a vodovod do této nadmořské výšky a terénu nerealizovatelný. Kumunikace ve Švestkové ulici se už nedá nazvat silnicí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnějí krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se městečko. K této výsavně nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 59/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jihozápadní část pozemku - plochy zemědělské (ZP), severní část pozemku – stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 59/2, u kterého by chtěl vypustit navrhované funkční využití ploch smíšených obytných a ponechat pozemek jako součást zemědělského půdního fondu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant na severní části předmětného pozemku vymezil v Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu smíšenou obytnou označenou 11.135.BS1.

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

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.135.BS1 uplatněno následující: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k expanzi zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. Arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Z hlediska ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požaduje tuto lokalitu vypustit.*“

Dle stanoviska MŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.135.BS1 uplatněno následující: „*Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Hodnocení SEA je negativní.*“

Na základě nesouhlasných stanovisek pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodu 1. pokyn zachovat nezastavitelnou plochu na pozemku parc. č. 59/2 v k.ú. Radčice u Liberce. Projektant plochu 11.135.BS1 vypustil a předmětný pozemek byl v Návrhu pro společné jednání (2012) vymezen v plochách zemědělských v souladu s požadavkem podatele.

Vymezení plochy zemědělské v dalších fázích ÚP je v souladu s požadavky schválenými v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu“ (2015). Jedním z požadavků je bod 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*

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

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

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0045 – Tomáš Janáček

CJ MML 078434/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

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

#### ODŮVODNĚNÍ:

Nedostatek vody, problém který vrtané studny neřeší a vodovod do této nadmořské výšky a terénu nerealizovatelný. Kumunikace ve Švestkové ulici se už nedá nazvat silnicí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnějí krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se městečko. K této výsavně nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 135/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

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

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné

tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítka, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štitové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičním střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m.

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

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

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

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

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy vyvolá snížení kvality bydlení v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití

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

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



## Námítka ke konceptu K\_0046 – Pavel Janáček

CJ MML 078407/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

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

#### ODŮVODNĚNÍ:

Nedostatek vody, problém který vrtané studny neřeší a vodovod do této nadmořské výšky a terénu nerealizovatelný. Kumunikace ve Švestkové ulici se už nedá nazvat silnicí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnějí krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se městečko. K této výsavně nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 135/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

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

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné

tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítka, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štitové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičním střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m.

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

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

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

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

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy vyvolá snížení kvality bydlení v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0047 – Pavel Janáček

CJ MML 078447/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 59/2

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím s převedením pozemku č. 59/2 zemědělského půdního fondu, druh pozemku orná půda na plochy smíšené obytné, určené k zástavbě rodiných domů-bydlení venkovského typu.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Nedostatek vody, problém který vrtané studny neřeší a vodovod do této nadmořské výšky a terénu nerealizovatelný. Kumunikace ve Švestkové ulici se už nedá nazvat silnicí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnějí krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se městečko. K této výsavně nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 59/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jihozápadní část pozemku - plochy zemědělské (ZP), severní část pozemku – stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 59/2, u kterého by chtěl vypustit navrhované funkční využití ploch smíšených obytných a ponechat pozemek jako součást zemědělského půdního fondu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

Projektant na severní části předmětného pozemku v Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu smíšenou obytnou označenou 11.135.BS1.

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.135.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k expanzi zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. Arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Z hlediska ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požaduje tuto lokalitu vypustit.“*

Dle stanoviska MŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.135.BS1 uplatněno následující: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Hodnocení SEA je negativní.“*

Na základě nesouhlasných stanovisek pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole G. „Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“, bodu 1. pokyn zachovat nezastavitelnou plochu na pozemku parc. č. 59/2 v k.ú. Radčice u Liberce. Projektant plochu 11.135.BS1 vypustil a předmětný pozemek byl v Návrhu pro společné jednání (2012) vymezen v plochách zemědělských v souladu s požadavkem podatele.

Vymezení plochy zemědělské v dalších fázích ÚP je v souladu s požadavky schválenými v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu“ (2015). Jedním z požadavků je bod 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*

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

přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla severní část Radčic vyhodnocena jako území, kde není vhodné rozšiřovat zástavbu a zachovat tak charakter usedlostí – samot a navazující zemědělsky obhospodařované krajiny s drobnějším prostorovým členěním.

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

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

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

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

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



## Námitka ke konceptu K\_0048 – Květoslava Janáčková

CJ MML 078439/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 59/2

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Zásadně nesouhlasím s převedením pozemku č.59/2 zemědělského půdního fondu - druh pozemku orná půda na plochy smíšené obytné určené k zástavbě - bydlení venkovského typu.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Plánovaná výstavba rodiný domů na takto získaném stavebním pozemku definitivně a nenávratně zničí kvalitu bydlení, o kterém se těžko bude moci říci, že je venkovského typu. O klidu a pohodě v takto zdevastovaném území už nelze ani mluvit. Je zde naprostý nedostatek vody, vrtaných studní je tu již mnoho a nejsou ideálním řešením. Podaří-li se tento plán realizovat nebude zde voda žádná.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 59/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jihozápadní část pozemku - plochy zemědělské (ZP), severní část pozemku – stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 59/2, u kterého by chtěl vypustit navrhované funkční využití ploch smíšených obytných a ponechat pozemek jako součást zemědělského půdního fondu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

Projektant na severní části předmětného pozemku v Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu smíšenou obytnou označenou 11.135.BS1.

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.135.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k expanzi zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. Arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Z hlediska ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požaduje tuto lokalitu vypustit.“*

Dle stanoviska MŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.135.BS1 uplatněno následující: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Hodnocení SEA je negativní.“*

Na základě nesouhlasných stanovisek pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole G. „Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“, bodu 1. pokyn zachovat nezastavitelnou plochu na pozemku parc. č. 59/2 v k.ú. Radčice u Liberce. Projektant plochu 11.135.BS1 vypustil a předmětný pozemek byl v Návrhu pro společné jednání (2012) vymezen v plochách zemědělských v souladu s požadavkem podatele.

Vymezení plochy zemědělské v dalších fázích ÚP je v souladu s požadavky schválenými v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu“ (2015). Jedním z požadavků je bod 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*

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

přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla severní část Radčic vyhodnocena jako území, kde není vhodné rozšiřovat zástavbu a zachovat tak charakter usedlostí – samot a navazující zemědělsky obhospodařované krajiny s drobnějším prostorovým členěním.

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

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0049 – Květoslava Janáčková

CJ MML 078443/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

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

#### ODŮVODNĚNÍ:

Plánovaná výstavba rodiný domů na takto získaném stavebním pozemku definitivně a nenávratně zničí kvalitu bydlení, o kterém se těžko bude moci říci, že je venkovského typu. O klidu a pohodě v takto zdevastovaném území už nelze ani mluvit. Je zde naprostý nedostatek vody, vrtaných studní je tu již mnoho a nejsou ideálním řešením. Podaří-li se tento plán realizovat nebude zde voda žádná.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 135/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

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

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné

tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítka, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štitové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičním střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m.

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

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

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

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

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy vyvolá snížení kvality bydlení v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití

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

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



## Námítka ke konceptu K\_0053 – Zuzana Fundová

CJ MML 078451/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

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

#### ODŮVODNĚNÍ:

Nedostatek vody, problém který vrtané studny neřeší a vodovod do této nadmořské výšky a terénu nerealizovatelný. Kumunikace ve Švestkové ulici se už nedá nazvat silnicí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mění krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se městečko. K této výsavně nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 135/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

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

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1192 Sb. požadujeme dohodnout rozsah lokality, tj. plochu k zástavbě zmenšit pouze podél ul. Švestková.“*

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

Na základě nesouhlasných stanovisek k předmětné ploše 11.55.BS1 dal pořizovatel projektantovi pokyn k redukci této plochy. Plocha označená v Konceptu ÚP (2011) kódem 11.55.BS1 byla v Návrhu pro společné jednání (2012) výrazně zmenšena pouze na pruh zástavby podél komunikace Švestková v souladu s požadavky dotčených orgánů (plocha 11.55.B1.15.70). Takto upravená plocha pro bydlení

o velikosti 3 730 m<sup>2</sup> představuje přibližně 1/3 výměry předmětného pozemku. Zbýlá část předmětného pozemku byla vymezena do stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

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

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

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

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

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

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

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která

je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičním střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m.

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

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

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

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

K ploše Z11.55.BO.1.15.70.v je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu z prostoru ulic Raspenavská – Výletní.

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0058 – Zuzana Fundová

CJ MML 078457/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 59/2

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

Nesouhlasím s převedením pozemku č. 59/2 zemědělského půdního fondu, druh pozemku orná půda na plochy smíšené obytné, určené k zástavbě rodinných domů-bydlení venkovského typu.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Nedostatek vody, problém který vrtané studny neřeší a vodovod do této nadmořské výšky a terénu nerealizovatelný. Kumunikace ve Švestkové ulici se už nedá nazvat silnicí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnějí krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se městečko. K této výsavně nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 59/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jihozápadní část pozemku - plochy zemědělské (ZP), severní část pozemku – stabilizované plochy smíšené obytné (BS),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 59/2, u kterého by chtěl vypustit navrhované funkční využití ploch smíšených obytných a ponechat pozemek jako součást zemědělského půdního fondu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

Projektant na severní části předmětného pozemku vymezil v Konceptu ÚP (2011) návrhovou plochu smíšenou obytnou označenou 11.135.BS1.

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.135.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k expanzi zástavby do volné krajiny. Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. Arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Z hlediska ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požaduje tuto lokalitu vypustit.“*

Dle stanoviska MŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.135.BS1 uplatněno následující: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Hodnocení SEA je negativní.“*

Na základě nesouhlasných stanovisek pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole G. „Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny“, bodu 1. pokyn zachovat nezastavitelnou plochu na pozemku parc. č. 59/2 v k.ú. Radčice u Liberce. Projektant plochu 11.135.BS1 vypustil a předmětný pozemek byl v Návrhu pro společné jednání (2012) vymezen v plochách zemědělských v souladu s požadavkem podatele.

Vymezení plochy zemědělské v dalších fázích ÚP je v souladu s požadavky schválenými v Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu“ (2015). Jedním z požadavků je bod 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*

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

přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla severní část Radčic vyhodnocena jako území, kde není vhodné rozšiřovat zástavbu a zachovat tak charakter usedlostí – samot a navazující zemědělsky obhospodařované krajiny s drobnějším prostorovým členěním.

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

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

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

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

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



## Námitka ke konceptu K\_0088 – Aleš Beran

CJ MML 069162/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 389/25

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

## Text námítky a odůvodnění:

## NÁMITKA:

ŽÁDÁM O ZAŘÁZENÍ POZEMKY MEZI PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO.

## ODŮVODNĚNÍ:

POZEMEK Č. 389/25 SE NACHÁZÍ V SOUVEDSTVÍ JIŽ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

POZEMEK JE VHODNÝ K VÝSTAVBĚ RODINNÉHO DOMY VENKOVSKÉHO CHARAKTERU

VE SPOJENÍ S DROBNOU OKOVATELJSKOU A PĚSTITELJSKOU ŠTUKATÍ. NAAPŘÍKLAD

OKOV OPCE. VELIKOST POZEMKY JE DOSTAČUNÁ PRO VÝSTAVBU JEDNÉ DOMU.

VÝSTAVBA NENABUJÍ RÁZ VENKOVSKÉHO BYDLENÍ.

## Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 389/25 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 389/25, který by chtěl vymezit pro výstavbu dvou rodinných domů venkovského bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

V Konceptu ÚP (2011) projektant předmětný pozemek vymezil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚP na základě pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

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

Zařazení předmětného pozemku do ploch pro bydlení bylo prověřeno, nicméně vymezení rozvojových ploch bydlení v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a to zejména z důvodu ochrany krajinného rázu chráněném jako veřejný zájem dle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Daná lokalita představuje oblast navazující na lesní pozemky potažmo na oblast CHKO JH. Okolní zástavba je rozptýlená a dlouhodobě stabilizovaná a není žádoucí vymezovat další rozvojové plochy. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Výstavbou by došlo k nežádoucímu zahuštění zástavby, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu.

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

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

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

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umístování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek ze tří stran obklopen pozemky určenými k plnění funkce lesa. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, bylo možné v bezpečné poloze umístit stavbu pro bydlení pouze v severovýchodním cípu předmětného pozemku, kde ovšem není žádný přístup na pozemek a vymezení rozvojové plochy bydlení by vyvolalo další nároky na vymezování ploch veřejných prostranství, což je z důvodu výstavby 1 rodinného domu ekonomicky neadekvátní investice. Pozemek byl vymezen dle skutečného stavu do ploch zeleně sídelní a slouží jako přechod mezi stávající zástavbou a remízky lesa. Jedná se o hodnotný ekoton, který je třeba z pohledu ochrany krajiny, přírody a myslivosti třeba zachovat.

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

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

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

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

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

## Námítka ke konceptu K\_0095 - pana Ondřeje Marka a paní Pavly Markové CJ MML 052198/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 371/1, 371/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

Nesouhlas s navrhovanou trasou biokoridoru RK 646, který zasahuje dotčené pozemky.

### ODŮVODNĚNÍ:

Plánovaná trasa biokoridoru je vedena i napříč pozemkem 371/1, který je využíván jako oplocená zahrada s ovocnými stromy. Navíc je trasa biokoridoru vedena i napříč pozemkem 371/2 a tak jsou omezena vlastnická práva na všech našich pozemcích a tím dochází ke snížení jejich ceny.

Navrhují vést trasu biokoridoru podél jižního okraje pozemku č. 430 (trvalý travní porost), který svým charakterem i polohou plánovanému záměru vyhovuje.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 371/1, 371/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 371/1 - stabilizované plochy smíšené obytné (BS), pozemek parc. č. 371/2 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), přes pozemky prochází biokoridor RK646,

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 371/1 - stabilizované plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 371/2 - stabilizované plochy zemědělské (K), přes pozemky prochází biokoridor RK646,

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 371/1 - stabilizované plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 371/2 - stabilizované plochy zemědělské (K), přes pozemky prochází biokoridor RK646,

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 371/1 - stabilizované plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 371/2 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky prochází biokoridor RK646,

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 371/1 - stabilizované plochy bydlení (B), pozemek parc. č. 371/2 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky prochází biokoridor RK646,

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 371/1 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 371/2 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemky prochází biokoridor RK646,

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 371/1 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO), pozemek parc. č. 371/2 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemky prochází biokoridor RK646.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek 371/1 do stabilizovaných ploch bydlení venkovského (BV), pozemek parc. č. 371/2 - stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, přes předmětné pozemky procházel biokoridor.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s průběhem trasy regionálního biokoridoru RK646 a navrhuje změnit jeho průběh mimo pozemky parc.č. 371/1 a 371/2. V příloze námítka připojuje zakres s návrhem úpravy trasy regionálního biokoridoru RK646 přes pozemek parc. č. 430.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu“. Vytváření ÚSES je podle § 4 odst. 1) zákona o ochraně přírody a krajiny veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení jedné ze základních přirozených funkcí krajiny - ekologické stability

- „schopnost ekosystému vyrovnávat změny způsobené vnějšími činiteli a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce“. Děje se tak postupným vytvářením spojitě sítě ploch s relativně vysokou ekologickou stabilitou, na kterých je umožněn rozvoj přirozených, především rostlinných společenstev, jejichž druhová skladba odpovídá konkrétním stanovištním podmínkám (přirozený genofond krajiny). Takto stabilizovaná území jsou předpokladem zachování či obnovení rozmanitosti původních biologických druhů a jejich společenstev a mohou příznivě působit na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny.

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 vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je ochrana vymezených biocenter a biokoridorů a respektování jako ploch a koridorů s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability.

Návrh kostry prvků ÚSES byl v ÚPL vypracován autorizovanou osobou a bylo postupováno dle platné legislativy ČR. Vymezení ÚSES v řešeném území je převzato z dokumentace „Revize generelu ÚSES na území města Liberce“ (SAUL, s.r.o., Jan Hromek - LESPROJEKT, lesnické a parkové úpravy, Ing. Hromek Jan, 06/2010. Podkladem pro upřesnění prvků ÚSES byla i dokumentace „Krajinná zeleň města Liberce“ (území mimo vymezené zastavěné území a lesní pozemky, podklad pro ÚP - SAUL, 12/2015), kdy upřesnění reaguje na aktuální stav v terénu k datu zpracování dokumentace. Jedná se o systém tvořený soustavou jednotlivých biocenter a biokoridorů vymezený na celém řešeném území a plně navazující na území sousedící.

Vymezený a upřesněný systém v řešeném území tvoří součást okolní krajiny s vymezeným systémem ekologické stability. Prvky zde pokrývají reprezentativní i unikátní společenstva dostatečným způsobem. Uvedený systém je tzv. územně vymezený. Vymezenost systému vychází z výše uvedených podkladových dokumentací a je v ÚPL provedena upřesněním hranic prvků systému podle aktuálního stavu v terénu a podle stavu katastru nemovitostí a jednotek prostorového rozdělení lesa podle platných LHP (OPRL), a podle nutných požadovaných prostorových parametrů prvků vzhledem k jejich biogeografickému významu. Z hlediska funkčního využití jsou vymezená biocentra i biokoridory všech zdejších biogeografických významů součástí ploch s rozdílným způsobem využití podle příslušnosti svého územního vymezení. Systém je v naprosté většině funkční, (snížená funkčnost je u uvedených lesních společenstvech způsobena pouze místně neadekvátní aktuální dřevinnou skladbou rozdílnou od skladby přirozené podle stanovištních podmínek, či narušenou věkovou strukturou - náprava stavu je dlouhodobá a předmětem lesního hospodářsko-úpravnického plánování a následné realizace), avšak některá biocentra a biokoridory v trase dosud a dlouhodobě postrádají vyšší plnohodnotná společenstva, což je způsobeno intenzivně využívaným zastavěným prostorem města, či změnami provedenými bez ohledu na dosud vymezený systém, což je příklad pozemku parc. č. 371/1.

Průběh prvků ÚSES byl dále projednán s dotčenými orgány. MML ŽP ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) požadovalo zachovat kontinuitu řešení ÚSES z územního plánu z roku 2002, který na předmětných pozemcích biokoridor vyznačil. Regionální biokoridor RK646 je také zanesen v nadřazené územně plánovací dokumentaci ZÚR LK, se kterou musí být ÚPL v souladu a má za úkol koridory v ní vymezené zpřesnit. Na předmětných pozemcích je vymezen regionální biokoridor RK646 v kontextu s jeho vymezením v územním plánu z roku 2002 a zachování kontinuity jeho vedení. Posunutí biokoridoru na sousední pozemek p.č. 430 by bylo bez návaznosti na jeho další průběh a nevytvořilo by se tak vhodnější propojení biocenter RK 60 a RC 1268. Koridor by v tomto případě vedl také přes oplocenou zahradu u domu na st. p. 421 obdobně jako v případě podatelů. Vzhledem k existenci

historické zástavby podél ulice V Rokli je pro průchod biokoridoru zásah do oplocených zahrad (ale mimo stavební fond) nutný.

V intencích návrhů ZÚR LK jsou veškeré prvky systému nadregionálního a regionálního významu zařazeny do tzv. veřejně prospěšných opatření (VPO), spolu s prvky či jejich částmi navržených k založení či dotvoření.

K části námitky o omezení vlastnických práv 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. Biokoridor je navíc přes předmětné pozemky veden již od roku 2002, tudíž v ÚPL nedochází k žádnému dalšímu omezení.

V Návrhu pro společné jednání, Návrhu pro veřejné projednání (2013), Novém návrhu pro společné jednání, v Novém návrhu pro veřejné projednání, Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) ani v Dokumentace pro vydání (2022) nedošlo ke změně trasy biokoridoru, protože zvolená trasa biokoridoru v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí v souladu s podrobnějšími dokumenty zpracovávány autorizovanou osobou v oblasti vymezování ÚSES.

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



## Námitka ke konceptu K\_0194 – Stanislav Soukup

CJ MML 072825/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 228/4

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA: Koncept územního plánu předpokládá využití plochy parcely 228/4 smíšenou centrální zástavbou.

ODŮVODNĚNÍ: Požadují využití k zástavbě rodinnými domky.

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

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

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0209 - Jizerské pekárny s.r.o.

CJ MML 052005/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 348, 354

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### Námitka:

Rozšířit zastavitelnou plochu konceptu ÚP Radčice  
o území parcely č. 348 vč. č. 354

#### Odůvodnění:

Parcelní plocha je vklíněna do stávajícího a navrhovaného zástavbového  
území a jejím zařazením do zastavitelných ploch dojde k ucelenému územní-  
mu využití po obou stranách stávající komunikace "Ke Koupališti"  
/blíže viz příloha č. 1 /

Věc: doplněk k odůvodnění námítky

Naše společnost Jizerské pekárny spol. s r.o. Liberec jako vlastník pozemků č. 348 a 354 **požaduje jejich zařazení** do zastavitelných ploch m.j. i z důvodu komplexní přípravy zainvestování pro budoucí výstavbu společně s parcelou č. 262/1 na protější straně komunikace "Ke koupališti".

Podle našeho názoru, rozptýlená plošná zástavba je v sou-  
ladu s koncepčním záměrem uceleného územního konceptu ÚP.

#### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 348, 354 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 348 – východní část - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), západní část – návrhové plochy smíšené obytné (BS),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemky parc. č. 348 a 354, které by chtěl vymezit jako zastavitelné pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) na části předmětných pozemků navrhnul plochu označenou v hlavním výkrese jako 11.67.BS1 v souladu s požadavkem Zadání územního plánu. Plocha 11.67.BS1 zahrnovala část pozemku parc. č. 348 a celý pozemek parc. č. 354 a podatel požadoval v námitce její další rozšíření.

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

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

Ve stanovisku MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.67.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit.“*

Ve stanovisku KULK ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.67.BS1 uplatněno následující: *„Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné*

*plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.“*

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

Požizovatel proto doporučil Zastupitelstvu města Liberec v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole „D. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“ schválit pokyn zpracovat dohodnuté řešení, které je uvedeno v tabulce č. 2 (Tabulka dohod s dotčenými orgány, která je nedílnou součástí pokynů). V tabulce č. 2 byl dohodnut pokyn na vypuštění plochy 11.67.BS1. Pokyn byl schválen.

Projektant ale tuto plochu pouze redukoval a v Návrhu pro společné jednání (2012) většinu z ní zařadil do ploch zemědělských mimo jižní části pozemku parc. č. 389/11, kterou ponechal z důvodu obavy z náhrad za změnu v území v plochách bydlení v kontextu vymezení této plochy v územním plánu z roku 2002, kdy byla jižní část pozemku parc. č. 389/11 vymezena v plochách bydlení venkovského.

Ve věci náhrad za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití 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 vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuty do zastavitelných ploch s důrazem, aby do nezastavitelných ploch byly v ÚPL zahrnovány pouze pozemky nezbytně nutné. Jižní část pozemku parc. č. 389/11 byla vyhodnocena tak, že její zahrnutí mezi nezastavitelné pozemky není nezbytně nutné a proto byla ponechána jako zastavitelná plocha 11.67.B.1.10.80.v.

Předmětné pozemky byly zařazeny v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) jako stabilizované plochy zemědělské (K). Vymezení ploch bydlení na předmětných pozemcích je nemožné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedeno v §12 zákoně o ochraně přírody a krajiny.

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

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

Zařazení předmětných pozemků do ploch pro bydlení bylo prověřeno, nicméně vymezení rozvojových ploch bydlení v této lokalitě je nepřipustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a to zejména z důvodu ochrany krajinářského rázu chráněném jako veřejný zájem dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Ve fázi projednání Konceptu ÚP (2011) byly z hlediska těchto veřejných zájmů uplatněna negativní stanoviska k rozvojové ploše bydlení smíšeného ve východní části předmětných pozemků a ta musela být vypuštěna, proto lze stejnou ochranu těchto zájmů předpokládat i při rozšíření plochy dle požadavku podatele. Daná lokalita představuje oblast navazující na lesní pozemky potažmo na oblast CHKO JH. Okolní zástavba je rozptýlená a dlouhodobě stabilizovaná a není žádoucí vymezovat další rozvojové plochy. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Výstavbou by došlo k nežádoucímu zahuštění zástavby, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu.

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

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

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

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

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



## Námitka ke konceptu K\_0712 – Michal Kazda

CJ MML 094711/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 257/57, 257/75

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

Vyjadřujeme nesouhlas se změnou č.11.59.BS1 územního plánu v k.u.Radčice, tj. přeřazením části pozemku č. 257/57 a pozemku č. 257/75 z charakteru trvalý travní porost na stavební parcelu.

Domníváme se, že jde o změnu účelovou a hlavním důvodem je “zhodnocení“ investice současného vlastníka pozemku.

Území dotčené změnou je částí parcely č.257/57 vedené v současnosti jako louka a zahrnuje též celou parcelu 257/75 - remízek a nachází se v CHKO Jizerské hory.

Dlouholetým uživatelem parcely je drobný zemědělec - chovatel ovcí p.Šimáček - v době, kdy vlastníkem parcely byl Pozemkový fond, byl nájemcem pozemku. Změnami ve vlastnictví (Petr Kupf, posléze Petra Kupfová) se způsob využití nikterak nezměnil. My níže podepsaní jsme přímými sousedy uvedeného pozemku, jsme v kontaktu s uživatelem p. Šimáčkem a současné majitele jsme po dobu celého trvání jejich vlastnictví nikdy neviděli.

Navrhovaná změna by se podle regulativ platných pro danou kategorii BS1 zřejmě stala parcelami pro výstavbu tří rodinných domů z nichž dva **nebudou mít žádnou přístupovou cestu**. Samozřejmostí v lokalitě je neexistence inženýrských sítí, jejichž zavedení se v tomto cyklu ani neplánuje. Možnosti vodních zdrojů jsou též velmi omezené.

Ptáme se, zda li je při současném demografickém vývoji opravdu v zájmu města Liberce plánovat pro nejbližších deset let ( tak odhadujeme platnost nového územního plánu ) **výstavbu uvnitř CHKO** tzv. „ na zelené louce“ a zahušťovat zde tradiční řídkou zástavbu vesnického bydlení .

### Vývoj funkčního využití:

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

Koncept ÚP (2011): severozápadní část pozemku parc. č. 257/57 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jihovýchodní část pozemku parc. č. 257/57, pozemek parc. č. 257/75 - návrhové plochy smíšené obytné (BS),

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

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



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

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

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

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

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

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze označil pozemky parc. č. 257/57 a 257/75, kde nesouhlasí s návrhem rozvojové plochy bydlení smíšeného a požaduje zachovat současný stav v území.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Předmětné pozemky leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH zcela mimo zastavěné území a nenavazují přímo na stávající zástavbu. Jedná se o trvalé travní porosty, které mají být udržovány v souladu s touto kulturou. Zařazení předmětných pozemků do rozvojové plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67, s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle

§ 38 zákona o ochraně přírody a krajiny. Dle něj se má zástavba koncentrovat do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně doplňovat vhodnými prolukami.

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

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

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0713 – Jana Houdková

CJ MML 094707/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 257/57, 257/75

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

Vyjadřujeme nesouhlas se změnou č.11.59.BS1 územního plánu v k.u.Radčice, tj. přeřazením části pozemku č. 257/57 a pozemku č. 257/75 z charakteru trvalý travní porost na stavební parcelu.

Domníváme se, že jde o změnu účelovou a hlavním důvodem je “zhodnocení“ investice současného vlastníka pozemku.

Území dotčené změnou je částí parcely č.257/57 vedené v současnosti jako louka a zahrnuje též celou parcelu 257/75 - remízek a nachází se v CHKO Jizerské hory.

Dlouholetým uživatelem parcely je drobný zemědělec - chovatel ovcí p.Šimáček - v době, kdy vlastníkem parcely byl Pozemkový fond, byl nájemcem pozemku. Změnami ve vlastnictví (Petr Kupf, posléze Petra Kupfová) se způsob využití nikterak nezměnil. My níže podepsaní jsme přímými sousedy uvedeného pozemku, jsme v kontaktu s uživatelem p. Šimáčkem a současné majitele jsme po dobu celého trvání jejich vlastnictví nikdy neviděli.

Navrhovaná změna by se podle regulativ platných pro danou kategorii BS1 zřejmě stala parcelami pro výstavbu tří rodinných domů z nichž dva **nebudou mít žádnou přístupovou cestu**. Samozřejmostí v lokalitě je neexistence inženýrských sítí, jejichž zavedení se v tomto cyklu ani neplánuje. Možnosti vodních zdrojů jsou též velmi omezené.

Ptáme se, zda li je při současném demografickém vývoji opravdu v zájmu města Liberce plánovat pro nejbližších deset let ( tak odhadujeme platnost nového územního plánu ) **výstavbu uvnitř CHKO** tzv. „ na zelené louce“ a zahušťovat zde tradiční řídkou zástavbu vesnického bydlení .

### Vývoj funkčního využití:

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

Koncept ÚP (2011): severozápadní část pozemku parc. č. 257/57 - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jihovýchodní část pozemku parc. č. 257/57, pozemek parc. č. 257/75 - návrhové plochy smíšené obytné (BS),

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

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

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

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

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

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

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

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze označil pozemky parc. č. 257/57 a 257/75, kde nesouhlasí s návrhem rozvojové plochy bydlení smíšeného a požaduje zachovat současný stav v území.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Předmětné pozemky leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH zcela mimo zastavěné území a nenavazují přímo na stávající zástavbu. Jedná se o trvalé travní porosty, které mají být udržovány v souladu s touto kulturou. Zařazení předmětných pozemků do rozvojové plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67, s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle

§ 38 zákona o ochraně přírody a krajiny. Dle něj se má zástavba koncentrovat do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně doplňovat vhodnými prolukami.

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

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

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0714 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094977/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 274/2, 333/2

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z plochy zemědělské výroby převést na smíšené centrální a plochu bydlení. (viz.nákres).

#### ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navrhovaná ke změně, je umístěna prakticky přímo u stávající komunikace, má tedy zajištěn příjezd. Pozemek je pro zemědělskou činnost nevyužitelný. Na požádání předložíme zastavovací studii a řešení inženýrských sítí. Další rozšíření ploch smíšených centrálních a ploch pro bydlení by zlevnilo výstavbu inženýrských sítí na p.p.č.274/2.

### Vývoj funkčního využití:

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

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 274/2 – severní část návrhové plochy smíšené centrální (SC), jihozápadní část stabilizované plochy zemědělské (ZP), východní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), pozemek parc. č. 333/2 – severní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část stabilizované plochy zemědělské (ZP),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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



**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemky parc. č. 274/2 a 333/2, které by chtěl převést z ploch zemědělské výroby do ploch smíšených centrálních a ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

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

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

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

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

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

Dále uplatnila negativní stanovisko CHKO JH, která mimo území CHKO využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a

nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Plocha 11.100.SC3 byla vyhodnocena jako zcela nevhodná ve zdejší struktuře a dosud venkovském charakteru území.

Poživatel z důvodu negativních stanovisek dotčených orgánů hájících zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména krajinného rázu a rozrůstání zastavitelných ploch do volné krajiny doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn na vypuštění plochy 11.82.SC3 a 11.100.SC3. V *Pokynech pro zpracování návrhu* (2012) byl v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“ dán pokyn přehodnotit lokální centrum v Radčicích. Pokyn byl schválen. Projektant proto plochu 11.100.SC3 vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) zařadil předmětné pozemky do ploch zemědělských.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok a nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných. Zemědělská činnost nespočívá jen v pěstování plodin, ale například i pro pěstování píce či pastvu, pro češ lze předmětné pozemky využít.

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

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

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

názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0715 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094955/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

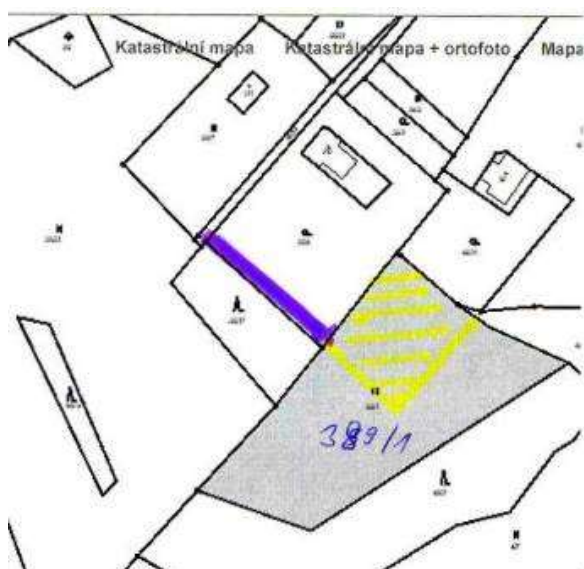
Pozemky parc. č.: 389/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z plochy pro zemědělskou výrobu na plochu bydlení (1RD).



ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek je pro zemědělskou činnost téměř nevyužitelný. Navrhujeme plochu změnit pro výstavbu 1RD. Pozemek bude zpřístupněn přes sousedící pozemek, majitel pozemku vydal předběžně souhlas.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 389/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

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

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

V Konceptu ÚP (2011) projektant předmětný pozemek vymezil v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚP na základě pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože byla z plochy zemědělské převedena na plochu sídelní zeleně a to na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního (2015). Z Pokynů (2015) vyplýval úkol přepracovat koncepci zeleně ÚPL stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování projektant znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití předmětného pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň 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 zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou,

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

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

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

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

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

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umístění hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek ze tří stran obklopen pozemky určenými k plnění funkce lesa. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, bylo možné

v bezpečné poloze umístit stavbu pro bydlení pouze v severozápadním cípu předmětného pozemku, kde ovšem není právní přístup na předmětný pozemek (podatel přístup pouze zakreslil do námitky, ale nikterak nedoložil jeho řešení a souhlas vlastníků pozemků, přes které prochází) a vymezení rozvojové plochy bydlení by vyvolalo další nároky na vymezování ploch veřejných prostranství, což je z důvodu výstavby 1 rodinného domu ekonomicky neadekvátní investice. Z výše uvedeného vyplývá, že předmětný pozemek není pro rozvoj ploch pro bydlení vhodný. Pozemek byl vymezen dle skutečného stavu do ploch zeleně sídelní a slouží jako přechod mezi stávající zástavbou a remízky lesa. Jedná se o hodnotný ekoton, který je třeba z pohledu ochrany krajiny, přírody a myslivosti třeba zachovat.

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

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0716 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094956/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 141/1 – část pozemku

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

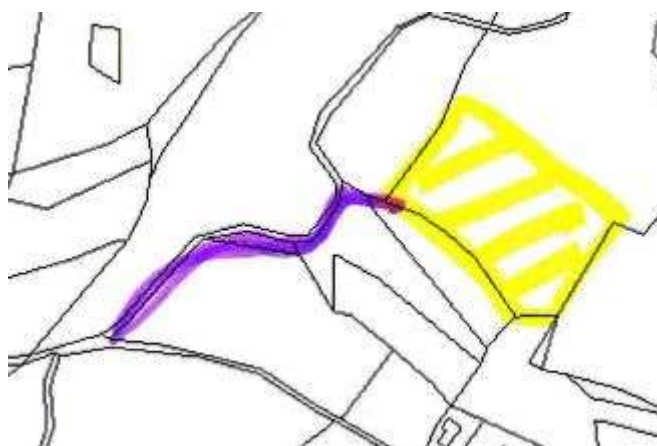
Text námitky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: z plochy pro zemědělskou výrobu na plochu sportu a rekreace (RS).

### ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek je pro zemědělskou činnost téměř nevyužitelný. Navrhujeme plochu změnit na RS. Pozemek bude zpřístupněn po rekonstrukci komunikace v majetku ČR, popř.přes vedlejší pozemek.



### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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



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

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 141/1, jehož část by chtěl změnit z navrhovaného využití ploch zemědělských na plochy s využitím pro sport a rekreaci.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

V první řadě je nutné podotknout, že navrhovaná funkční využitelnost předmětného pozemku v Konceptu ÚP (2011) nebyla plocha pro zemědělskou výrobu, nýbrž plocha zemědělská s hlavním využitím jako zemědělská půda (orná půda, louky a pastviny, sady, zahrady). Na základě podané námitky ke projektant v koordinaci s pořizovatelem prověřil možnost vymezení předmětného pozemku do ploch pro rekreaci příp. ploch občanského vybavení - sport.

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

Podatelem vyznačená část předmětného pozemku dále leží v ochranném pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním staveb pro sport nebo rekreaci na jihozápadní část předmětného pozemku by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umístění hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek ze všech stran obklopen pozemky určenými k plnění funkce lesa a i vzhledem k odloučené poloze není předmětný pozemek pro rozvoj ploch rekreace ani občanského vybavení vhodný. Pozemek byl vymezen dle skutečného stavu do ploch zemědělských. Zemědělské hospodaření nezahrnuje pouze orbu a pěstování plodin, nýbrž také pozemky pro pastvu a pěstování píce, což na předmětné m pozemku lze i vzhledem k jeho výměře 29 116 m<sup>2</sup> provozovat v návaznosti na toto využití na sousedních pozemcích.

Vymezením rozvojových ploch pro rekreaci příp. ploch občanského vybavení - sport by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Vzhledem k přírodní cennosti ploch zde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Předmětný pozemek má velmi obtížně dostupné inženýrské sítě (v místě se nenachází veřejná kanalizace ani veřejný vodovod) a fyzicky ani právně přímo k předmětnému pozemku nevede žádná komunikace. Také stávající dopravní síť v této části k.ú. Radčice u Krásné Studánky je nekapacitní pro zpřístupnění takovýchto rozvojových ploch rekreace či občanského vybavení.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 3,6 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro občanskou vybavenost – sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této funkce v oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro sport a rekreaci dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a v této poloze neodůvodnitelné.

V Návrhu pro společné jednání (2012), v Návrhu pro veřejné projednání (2013), v Nové návrhu pro společné jednání (2016) ani v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0717 – Lukáš Plechatý

CJ MML 094957/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

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

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

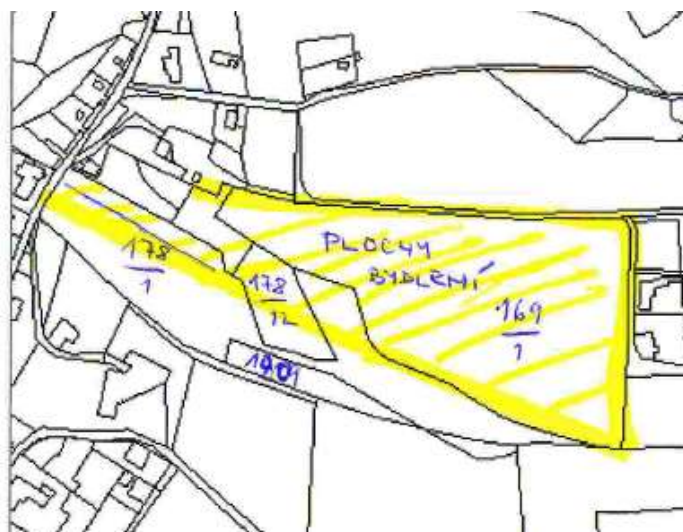
Text námitky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

Požadavek na změnu stavu: rozšíření plochy bydlení na z důvodu napojení lokality Radčice na komunikaci Raspenavská.

### ODŮVODNĚNÍ:

Vlastník pozemku a investor navrhuje vybudování nové komunikační spojky ( a uložení IS) z ulice Raspenavské na předmětné pozemky. Na požádání předložíme zastavovací studii a řešení inženýrských sítí.



### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze označil pozemky parc. č. 169/1, 180, 178/12 a 178/1, u kterých by chtěl rozšířit plochu pro bydlení dle zákresu, a to z důvodu napojení lokality na ulici Raspenavská.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

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

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

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

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

Dle stanoviska MML – ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.76.BS1 a to z následujících důvodů: *Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského*

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

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

Z důvodu negativních stanovisek dotčených orgánů k ploše 11.76.BS1 pořizovatel a projektant vyhodnotili, že pozemky parc. č. 178/1, 178/12, 180 a jižní část pozemku parc. č. 169/1 nelze vymezit do ploch bydlení, protože stanoviska dotčených orgánů lze vztáhnout i na zbylou část této lokality vzhledem k tomu, že dotčené orgány nesouhlasily s plochou 11.76.BS1 ve vhodnější poloze u komunikace a zástavby. Navíc pozemky parc. č. 180, 178/12 a 178/1 jsou zamořené loukou, a proto nebyly jako součást plochy 77.176.BS1 vymezeny projektantem ani v rámci Konceptu ÚP (2011).

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

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o území navazující na pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla tato část Radčic vyhodnocena jako území, která se nemají zastavovat plošně, ale případně pouze doplňovat vhodné proluky, což vymezení plochy na všech předmětných pozemcích o celkové výměře 4,2 ha rozhodně nesplňuje.

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

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

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

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0718 – Adam Klatovský

CJ MML 094952/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 323/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

ŽÁDOST O MOŽNOST VÝSTAVBY A RODINNÉHO DOMU,  
VYŘEŠENÍ BYTOVÉ SITUACE

#### ODŮVODNĚNÍ:

MAJITEL POZEMKŮ P.Č. 323/4 DOVOLAL S PŘÍSTUPOVOU  
KOMUNIKACÍ NA P.Č. 323/1

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 323/1 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 323/1 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 323/1, který by chtěl vymezit jako zastavitelný pro výstavbu jednoho rodinného domu pro řešení bytové situace.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.

Předmětný pozemek se částečně nachází v ochranném pásmu lesa, v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné okrajové části města. Výstavbou by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu. Krajinný ráz je nutné chránit, což je zakotveno v §12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Předmětný pozemek nenavazuje na zastavěné území, je velmi odlehlý od okolní zástavby. Zároveň je bez přístupové cesty s velmi obtížně dostupnými inženýrskými sítěmi (v místě se nenachází veřejná kanalizace ani veřejný vodovod, přípojný bod elektrické energie je vzdálený přibližně 150 m).

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. V této lokalitě je vhodné zachovat venkovský ráz území a v co největší míře volnou nezastavěnou krajinu zemědělsky obhospodařovanou. Předmětný pozemek se nachází v blízkosti přírodní dominanty Horka v pohledově exponovaném prostoru a ve studii bylo území analyzováno jako přirozené a přírodně blízké louky a území vysoké krajinářské hodnoty a proto není vhodné ho zastavět. Předmětný pozemek nenavazuje na současnou zástavbu, proto je jeho vymezení do rozvojové plochy bydlení v tomto území naprosto nevhodné.

V dané lokalitě byly v Konceptu ÚP (2011) navrženy zastavitelné plochy bydlení smíšeného 11.144.BS1 a 11.137.BS1, které byly z hlediska jejich využití pro výstavbu ve vhodnější poloze než předmětný pozemek a navazovaly na stávající zástavbu, a přesto dotčené orgány ve svých stanoviscích ke Konceptu ÚP (2011) tyto plochy požadovaly vypustit. Z těchto a výše uvedených důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) nezohlednit tuto námitku. Pokyn byl schválen.

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

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

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



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

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

## Námitka ke konceptu K\_0719 – Lukáš Plechatý

CJ MML 095133/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 535/2

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky po termínu

### Text námitky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

varianta 1) Nesouhlasím s veřejně prospěšnou komunikací

varianta 2) Změna plochy smíšených nezastavitelných na plochy bydlení (viz.nákres).

#### ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navazuje na stávající zástavbu.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11. 5. - 12. 5. 2011. Do 15-ti dnů ode dne veřejného projednání Konceptu ÚP (2011) v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 30. 5. 2011 je zřejmé, že námitka byla uplatněna po termínu stanoveným stavebním zákonem. Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.

## Námitka ke konceptu K\_0720 – Lukáš Plechatý

CJ MML 095136/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 561/1, 562

Rozhodnutí: K námitce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námitky po termínu

Text námitky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Změna plochy nezastavitelné na plochy smíšených aktivit.

ODŮVODNĚNÍ:

uvažovaná parcela navrhovaná ke změně, je umístěna prakticky přímo u stávající komunikace, má tedy zajištěn příjezd.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Veřejné projednání konceptu ÚP (2011) se konalo ve dnech 11. 5. - 12. 5. 2011. Do 15-ti dnů ode dne veřejného projednání Konceptu ÚP (2011) v souladu s § 48 odst. 2 stavebního zákona v tehdejší znění mohli vlastníci pozemků uplatnit své námitky. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Vzhledem k tomu, že podání na podatelnu bylo učiněno dne 30. 5. 2011 je zřejmé, že námitka byla uplatněna po termínu stanoveným stavebním zákonem. Z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.

## Námitka ke konceptu K\_0721 – Zdeněk Novák

CJ MML 076757/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 157/1

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Proti stanovení regulativů nového územního plánu k výše uvedenému pozemku.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek jsem koupil od Města Liberec za účelem výstavby rodinného domu pro bytové potřeby mé rodiny a v platném územním plánu byl a je zařazen mezi plochy bydlení venkovského. Nově navrhované podmínky prostorového uspořádání v území stanovené pro kategorii BS1 neumožňují na pozemku zřídit žádnou hlavní stavbu z důvodu požadovaného minimálního odstupů 30 m od stávajících sousedních objektů, které zde již v době koupě pozemku existovaly. Nově určené podmínky v navrhovaném územním plánu proto v mém případě zcela znehodnocují budoucí možnost využití pozemku a cenu, kterou jsem Městu Liberec za pozemek zaplatil. Proto navrhuji pro tuto parcelu zmírnění regulativu územního plánu tak, aby na tomto pozemku bylo možné nový rodinný dům postavit nebo realizovat zpětný odkup pozemku do vlastnictví Města Liberec za cenu, kterou jsme mu musel při jeho pořízení zaplatit.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 157/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS1),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B1.10.80),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (126.B1.10.80),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (578.B1.10.80.v),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B1.10.80.v),

Nový návrh pro veřejné opakované projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.1.10.80.v),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO.1.10.80.v).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch bydlení venkovského.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v odůvodnění námítky uvádí, že pozemek parc. č. 157/1 zařazený do ploch BS1 neumožňuje díky nastaveným podmínkám prostorového uspořádání pro tyto plochy zřídit žádnou hlavní stavbu. Požaduje proto změnu - zmírnění regulativů, aby byla na předmětném pozemku umožněna výstavba rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant navrhl v textové části Konceptu ÚP (2011) následující podmínky pro využití ploch BS1 – plochy smíšené obytné: velikost stavebního pozemku min. 2 000 m<sup>2</sup>, Kzn max. 20 %, výška staveb max. 1 NP + podkroví a zároveň max. 8 m, stavby na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat, odstupy nových objektů hlavního využití od sousedních objektů hlavního využití budou min. 30 m., podkroví umožňuje umístění maximálně 75 % celkové užitné plochy 1. nadzemního podlaží. Stavba rodinného domu by na pozemek nemohla být za výše uvedených podmínek umístěna, protože nesplňoval minimální výměru 2 000 m<sup>2</sup> a odstupové vzdálenosti od okolních stávajících staveb.

Na základě projednání a vyhodnocení celkové koncepce určené v Konceptu ÚP (2011) byl zastupitelstvem města Liberec na doporučení pořizovatele v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole B. „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, bodu 1. dán pokyn upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - doplnit prostorové regulativy ve výkresech o Kz; posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách; přesunout nadstandardní prostorové regulace do podmínek míst krajinného rázu. Dále v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodu 3 byl dán pokyn na pozemku parc. č. 157/1 k.ú. Radčice u Krásné Studánky prověřit podmínky pro využití ploch s ohledem na stávající zástavbu a hodnoty, tzn. prověřit maximálně přípustné výšky staveb, prověřit koeficienty zastavění a prověřit velikost pozemků.

Projektant v souvislosti s požadavky na úpravu a doplnění podmínek pro funkční využití a prostorové uspořádání území včetně ploch s rozdílným způsobem využití podmínky prostorového uspořádání ploch funkčního využití výrazně přepracoval. Při nastavování podmínky prostorového uspořádání pro každou stabilizovanou plochu byly zohledněny jak požadavky obyvatel na zachování stávajícího (extenzivního) stavu, tak potřeby zajištění intenzifikačního rozvoje města. Po úpravě podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – vypuštění stanovených minimálních výměr pozemků a odstupových vzdáleností hlavních staveb – byl vytvořen z hlediska územního plánu předpoklad pro umístění stavby jednoho rodinného domu na předmětném pozemku. Nově byl pro plochy bydlení stanoven koeficient zastavění ploch nadzemními stavbami, pro tento regulační blok stanovený na 10 % a minimální podíl zeleně 80%.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Do ÚPL byly v této fázi přidány charaktery zástavby. Tento regulační blok byl vymezen do zástavby venkovské, což by měl být cílový charakter zástavby. Nově vymezené stavební pozemky by měly překračovat výměru 1 000 m<sup>2</sup>, což předmětný pozemek splňuje. Vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím by měly překračovat 15 m, což by zkomplikovalo umístění stavby rodinného domu na

předmětném pozemku, ovšem rodinný dům byl na předmětném pozemku již umístěn před vydáním ÚPL v souladu s územním plánem z roku 2002.

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0722 – Petr Machatý

CJ MML 078435/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### PŘIPOMÍNKA:

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

#### ODŮVODNĚNÍ:

Nedostatek vody, problém který vrtané studny neřeší a vodovod do této nadmořské výšky a terénu nerealizovatelný. Kumunikace ve Švestkové ulici se už nedá nazvat silnicí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnějí krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se městečko. K této výsavbě nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 135/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

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

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

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

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

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

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

Na základě nesouhlasných stanovisek k předmětné ploše 11.55.BS1 dal pořizovatel projektantovi pokyn k redukci této plochy. Plocha označená v Konceptu ÚP (2011) kódem 11.55.BS1 byla v Návrhu pro společné jednání (2012) výrazně zmenšena pouze na pruh zástavby podél komunikace Švestková v souladu s požadavky dotčených orgánů (plocha 11.55.B1.15.70). Takto upravená plocha pro bydlení



o velikosti 3 730 m<sup>2</sup> představuje přibližně 1/3 výměry předmětného pozemku. Zbýlá část předmětného pozemku byla vymezena do stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

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

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

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

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

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

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

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která

je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičními střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m.

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

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

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

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

K ploše Z11.55.BO.1.15.70.v je navrženo prodloužení hlavního vodovodního řadu z prostoru ulic Raspenavská – Výletní.

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

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

## Námítka ke konceptu K\_0723 – Libor Vrabec, Vlastimil Soukup, Dita Ménerová

CJ MML 085819/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 274/1, 274/11 (pozemek následně rozdělen na pozemky parc. č. 274/16, 274/17, 274/11, 274/20, 274/21)

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

ŽÁDÁME O ÚPRAVU KONCEPTU ÚP LIBEREC V DOTČENÉM ÚZEMÍ DLE PŘILOŽENÉ ZHSTAVOVACÍ STUDIE - ZMĚNA ZHSTAVITELNÝCH A NEZHSTAVITELNÝCH PLOCH PŘI ZÁSTUPNÍM ZACHOVÁNÍ ROZSAHU PLOCH.

ODŮVODNĚNÍ:

PO DOHODĚ VLASTNÍKŮ DOTČENÝCH POZEMKŮ (UŽ VÝŠE) NAVRHOJEME TUTO ÚPRAVU S OHLEDEM NA SLADĚNÍ SOUKROMÝCH ZÁJMŮ VŠECH ZÚČASTNĚNÝCH VLASTNÍKŮ A ZÁROVEŇ S OHLEDEM NA ZLEPŠENÍ CELKOVÉ KONCEPTU ÚZEMÍ Z HLEDISKA VEŘEJNÉHO ZÁJMU (NAPŘÍJENÍ PLÁNOVANÉ ZÁSTAVBY NA STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE A ZACHOVÁNÍ POHLEDOVÝCH ČÁSTÍ KRAJINY JAKO NEZHSTAVITELNÝCH PLOCH).



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 274/1, 274/16, 274/17, 274/11, 274/20, 274/21 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); pozemek parc. č. 274/16 – západní část návrhové plochy bydlení smíšeného (BS), východní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); pozemek parc. č. 274/17 – převážná část návrhové plochy bydlení smíšeného (BS), východní cíp stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); pozemky parc. č. 274/11, 274/20, 274/21 - návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 274/1 – stabilizované plochy zemědělské (K); pozemky parc. č. 274/16, 274/17 – západní část návrhové plochy bydlení (B), východní část stabilizované plochy zemědělské (K); pozemky parc. č. 274/11, 274/20, 274/21 - návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 274/1, 274/20 – návrhové plochy bydlení (B); pozemky parc. č. 274/16 274/17, 274/11 - stabilizované plochy zemědělské (K); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemky parc. č. 274/16 274/17, 274/11 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – návrhové plochy bydlení (B), východní a západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemky parc. č. 274/16 274/17, 274/11 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 274/21 - východní část návrhové plochy bydlení (B), západní část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/20 – návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemky parc. č. 274/16 274/17, 274/11 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/21 - severovýchodní část - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), západní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 274/1 – střední část při komunikaci – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní a západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemky parc. č. 274/16 274/17, 274/11 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 274/21 - severovýchodní část - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), západní část stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 274/20 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 274/1 do ploch přírody a krajiny – orná půda, pozemky parc. č. 274/16, 274/17, 274/11 a západní část pozemku parc. č. 274/21 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 274/20 a východní část pozemku parc. č. 274/21 do ploch bydlení venkovského.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel požaduje zařadit pozemky parc. č. 274/1 a 274/11 do zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu, který je patrný z přiložené zastavovací studie.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

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

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

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

Od KULK bylo uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.68.BS1, a to z následujících důvodů: *Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP vypustit.*

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

Dále uplatnila negativní stanovisko CHKO JH, která mimo území CHKO využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné

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

Pořizovatel proto doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci *Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu* (2012) v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“ pokyn znovu prověřit vymezení plochy 11.68.BS1. Dále v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodu 3 byl dán pokyn na pozemku parc. č. 274/11 k.ú. Radčice u Krásné Studánky prověřit podmínky pro využití ploch s ohledem na stávající zástavbu a hodnoty každé lokality, tzn. prověřit maximálně přípustné výšky staveb, prověřit koeficienty zastavění a prověřit velikost pozemků. A dále v bodě 5 pokyn k prověření plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 274/1.

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

Od MŽP bylo k Návrhu pro společné jednání (2012) uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.68.B1.10.80, a to z následujících důvodů: *Plocha není v souladu s ust. §§ 4 a 5 zákona, protože nelze tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Lokality 11.68B1.10.80 a 11.69B1.10.80 představují zábor zemědělské půdy 5,2712 ha V. tř. ochrany. Zábor zemědělské půdy představuje nadměrný zásah do charakteru zemědělské krajiny v tomto místě, který by znamenal narušení původní krajiny a jejích funkcí. Nesouhlas byl uplatněn k oběma lokalitám již v průběhu projednávání konceptu. Také v následném dohodovacím řízení nebyly lokality odsouhlaseny. Přesto jsou v nepatrně odlišné podobě lokality 11.68B1.10.80 a 11.69B1.10.80 součástí návrhu ÚP. V tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu je odůvodněn zábor zařazením území do LFA a doplněním územní studie, což nepovažujeme za relevantní důvody. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení, takže nelze ani argumentovat tím, že bez výše uvedených ploch nebude v řešeném území zajištěn dostatečný rozvoj ploch pro bydlení. Plochy pro bydlení jsou v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel + dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje je očekáván počet obyvatel 102 tis. k roku 2030.*

Od KULK bylo k Návrhu pro společné jednání (2012) uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.68.B1.10.80, a to z následujících důvodů: *Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které*

*povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, ke snížení ploch se vzrostlou zelení a ke snížení průchodnosti krajiny. Nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a z důvodu ochrany zeleně dle § 7 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP vypustit.*

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

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

V Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bylo jedním z požadavků v bodě 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. d. respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.* V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla plocha 11.68.B1.10.80 zmenšena a severovýchodní a jihozápadní část pozemku parc. č. 274/1 byla zařazena do ploch sídelní zeleně, aby nedošlo k rozšiřování zástavby do volné krajiny v souladu s výše citovanými pokyny.

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

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



Dále v Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití zbylých předmětných pozemků a jejich částí z ploch zemědělské (K) na plochy sídelní zeleně (Z). Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant přepracoval koncepci územního plánu 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 sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože ÚPL vymezením ploch Z11.68.BO a Z11.197.BO respektuje podatelem předloženou zastavovací studii, ale ne v plném rozsahu vymezení ploch pro bydlení všeobecné.**

## Námitka ke konceptu K\_0724 – Jaroslava Jindrová

CJ MML 085564/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 212/26, 228/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

## Text námítky a odůvodnění:

## NÁMITKA:

TYTO POZEMKY V MĚM OSOBNÍM VLASTNICTVÍ  
 NABYTY V RÁMCI RESTITUCÍ, BYCH CHTELA VYUŽÍT  
 KE STAUBĚ MENŠÍHO R.D. NEBO CHATY

## ODŮVODNĚNÍ:

POZEMKY NEVHODNĚHO TVARU A UMÍSTĚNÍ  
 NELZE VYUŽÍVAT JAKO ZEMĚDĚLSKOU PŮDU

## Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 212/26 a 228/1 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 212/26 – stabilizované plochy bydlení (B),  
 pozemek parc. č. 228/1 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 212/26 – stabilizované plochy bydlení (B),  
 pozemek parc. č. 228/1 – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 212/26 – stabilizované plochy bydlení (B),  
 pozemek parc. č. 228/1 – 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 parc. č. 212/26 do plochy přírody a krajiny - orná půda a pozemek parc. č. 228/1 do plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel označil pozemky parc. č. 212/26 a 228/1 jako pozemky, které by chtěl vymezit do ploch umožňujících výstavbu menšího rodinného domu či chaty z důvodu jejich omezené využitelnosti pro zemědělské obhospodařování.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant předmětné pozemky navrhnul v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných. V Návrhu pro společné jednání (2012) byl pozemek parc. č. 212/26 navržen do stabilizovaných ploch bydlení, protože přímo navazuje na současně zastavěné území s návazností na místní komunikaci. Pozemek parc. č. 228/1 byl zařazen do nezastavitelných ploch zemědělských, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy na pozemku parc. č. 212/26. Pozemek parc. č. 228/1 byl z ploch zemědělských (K) na vržen do ploch sídelní zeleně (Z), protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), projektant přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly oba předmětné pozemky zařazeny do ploch sídelní zeleně. Pozemek parc. č. 212/26 byl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) zahrnut do zastavěného území a stabilizované plochy bydlení, ale přitom vlastnický ani funkčně s okolními pozemky v ploše bydlení nijak nesoúvisí. Proto dal pořizovatel na základě vyhodnocování námitek pokyn projektantovi k prověření vymezení stabilizované plochy bydlení pro umístění stavby hlavní na pozemku parc. č. 212/26 z důvodu jeho nevhodného tvaru a velikosti neodpovídající pozemkům v tomto území. Projektant pozemek parc. č. 212/26 prověřil a vzhledem k tomu, že by nebylo možné na něm umístit stavbu, kterou požadoval podatel v námitce (připomínce) – rodinný dům nebo chatu – nemá smysl pozemek parc. č. 212/26 vymezovat do plochy bydlení. Pozemek má výměru pouze 491 m<sup>2</sup> a jedná se o velmi úzký pozemek, v nejširším místě má šířku 6,5 m, což je pro umístění jakékoliv

stavby při dodržení odstupových vzdáleností naprosto nevhodné a pravděpodobně i nemožné. V kontextu s okolními pozemky, které jsou také v plochách sídelní zelně, je jeho využití pro extenzivní hospodaření daleko reálnější než pro výstavbu rodinného domu či chaty.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010), s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. V krajinářském hodnocení bylo vyhodnoceno, že je v tomto území možno doplnit zástavbu pouze uvnitř stávající struktury, ne vně v rámci zemědělské krajiny. Z tohoto důvodu není vhodné vymezit do ploch bydlení ani pozemek parc. č. 228/1, který již vystupuje do volné krajiny a uceleného bloku zemědělské půdy. Pozemek by měl sice dostatečnou výměru pro výstavbu (1 692 m<sup>2</sup>), ale jeho tvar je naprosto nevhodný. Jedná se také o velmi úzký pruh zužující se do trojúhelníku.

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0725 – Jitka Pazourová

CJ MML 062251/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 323/3, 323/5, 455, 505/1

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námitky a odůvodnění:

### Námitka ke konceptu územního plánu Liberce

Využití vojenského prostoru v Radčicích pro motokros, jízdu čtyřkolek a terénních vozidel

#### Odůvodnění:

Podle nového územního plánu je počítáno v dolní části Radčic s výstavbou čistého a smíšeného bydlení. To se naprosto neslučuje s plánovaným využitím vojenského cvičiště k volnočasovým aktivitám ve smyslu motokrosu, jízdy čtyřkolek a terénních vozidel. S tímto záměrem jsme byli seznámeni na besedě o návrhu konceptu nového územního plánu Ing. Arch. Plašilem.

Terén je zde takový, že se hluk z těchto strojů nese daleko po celém údolí a již nyní velmi obtěžuje obyvatele Radčic a části Krásné Studánky, nehledě na to, že devastují i okolní lesní cesty, louky a samotný les.

#### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 323/3, 323/5, 455 a 505/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy nezastavitelné specifické (NS),

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 specifické nezastavěné – armády ČR (W),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy specifické zvláštního určení (XZ),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy specifické zvláštního určení (XZ).

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel uvedl v námitce, že nesouhlasí s využitím pozemků parc. č. 323/3, 323/5, 455 a 505/1 pro motoristické sporty (dle Konceptu ÚP (2011) plochy nezastavitelné - specifické).

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant na předmětných pozemcích navrhnul v Konceptu ÚP (2011) funkční využití plochy nezastavitelné specifické (NS). V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil předmětné pozemky v plochách sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „*přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně*“ 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 vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly do Návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství - zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Veškeré činnosti na nich směřují k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování, specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí a jiné specifické využití krajiny (Armáda ČR).

V kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“ Pokynů (2012) byl také dán pokyn „*Prověřit možnost vymezení plochy pro provozování motocrossu*“. Projektant tento pokyn prověřil s negativním výsledkem a z důvodu odporu obyvatel všech částí města nebyla taková plocha v Návrhu pro společné jednání (2012) na území města navrhována. V další fázi byla plocha pro toto využití navržena v k.ú. Vesec u Liberce u odpočívky pro RASAV.

Dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití závazné části Návrhu pro společné jednání (2012) (kapitola F.2.4. *Podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití*) plochy sídelní zeleně motokrosové a podobné areály neumožňovaly. Hlavním využitím byly intenzivně i extenzivně upravená veřejně přístupná rekreační zeleň (zejména parky, lesoparky, pobytové louky). Jako podmíněně přípustné využití byly umožněny pouze přírodní hřiště, lyžařské a cyklistické sjezdové svahy, běžecké a jezdecké a jiné nemotoristické areály. Za nepřipustné využití se konkrétně uvádí takové využití, u kterého nelze prokázat, že nenaruší kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na sousedních plochách.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) bylo změněno funkční využití této plochy a to na stabilizované plochy specifické nezastavěné – armády ČR (W) na základě nesouhlasného stanoviska

Ministerstva obrany ke společnému jednání (2016) a jeho požadavku zahrnout všechny vojenské objekty do samostatné plochy specifické. Na základě vyvolaných dohod po společném jednání (2016) bylo „Cvičiště Tři hrby“, kde se nacházejí i předmětné pozemky, vymezeno v plochách specifických nezastavitelných (W). Tyto plochy umožňovaly obranu státu, cvičné louky a aktivity Armády ČR tj. univerzální cvičiště, otevřené nemotoristické i motoristické areály, přírodní tábořiště, cvičiště pro služební kynologii, střelnice v souladu s koncepcí Armády ČR

Následně byly předmětné pozemky v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch stabilizovaných specifických zvláštního určení (XZ). 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 předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce vyhovuje částečně, protože motoristické areály jsou dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v plochách specifických zvláštního určení (XZ) přípustné pouze jako aktivita Armády ČR, ale motoristické areály nejsou striktně vyloučeny, jak požadoval podatel.**



## Námitka ke konceptu K\_0726 – Jan Pavel

CJ MML 087476/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 258/3

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: NÁMITKA K NÁVRHU URČENÍ POZEMKUPĚ 258/3, K.Ú. RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY JAKO PLOCHY PRO TECHNICKÉ VYBAVENOSTI - ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, NÁVRH 11.61.TI.

ODŮVODNĚNÍ: NÁVRH OHROŽUJE STÁVAJÍCÍ VODNÍ ZDROJ, p.č. 258/25. PRO RD č.p. 227, V ROKLI, LIBEREC.

Odůvodnění: návrh plochy technické vybavenosti - zásobování vodou, 11.61, TI je umístěn ve venkovské zástavbě RD s existujícími vrtanými studněmi, které byly budovány v posledních letech. Vzhledem k nízké vydatnosti místa (lokality) by vybudováním vodního zdroje byly ohroženy stávající vodní zdroje - vrtané studny a došlo by ke zmaření vynaložených investic soukromých subjektů.

Z důvodu ohrožení existujícího vodního zdroje a v přímém sousedství návrhu, konkrétně vrtané studny na pozemku p.č. 258/25, k.ú. Radčice u Krásné Studánky, Liberec, rozhodnutí ze dne 30. 9. 2004, vydané Magistrátem města Liberce, sloužící jako jediný zdroj vody pro RD č.p. 227, ulice V rokli, žádáme o zrušení návrhu určení pozemku 258/3 k.ú. Radčice u Krásné Studánky, Liberec, č. 11.61.TI, jako určení Plochy technické vybavenosti - zásobování vodou. Navrhujeme určení pozemku jako plochy v přírodě a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 258/3 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severní část – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (TI),

Návrh pro společné jednání (2012): severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (I),

Návrh pro veřejné projednání (2013): severní část – stabilizované plochy zemědělské (K), jižní část – návrhové plochy technické infrastruktury (I),



Nový návrh pro společné jednání (2016): severní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část – návrhové ploch technické infrastruktury (I),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): severní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část – návrhové ploch technické infrastruktury (I),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): severní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní část – návrhové ploch technické infrastruktury (TX),

Dokumentace pro vydání (2022): severní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), jižní část – návrhové ploch technické infrastruktury (TX),

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek částečně do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a částečně do ploch technického vybavení - zásobování vodou.

### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítka označil pozemek parc. č. 258/3, na kterém by chtěl vypustit plochu technické infrastruktury z důvodu obavy ohrožení vlastního zdroje pitné vody v podobě vrtané studny na pozemku parc. č. 258/25.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant v jižní části předmětného pozemku v Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochu technické infrastruktury označenou v hlavním výkresu 11.61.TI. Jedná se o plochu vymezenou pro vodojem Liberec-Radčice. Vodojem je navrhován jako hlavní rozvojová potřeba města. Jedná se o obsluhu příslušného vodovodního tlakového pásma z místa se specificky danou niveletou. Tento vodojem je klíčový pro budoucí rozvoj čtvrti Radčic a zlepšení kvality zásobování této čtvrti pitnou vodou. Kapacita vodojemu je navrhovaná na 100 m<sup>3</sup>. Zásobování vodojemu je navrženo pomocí čerpací stanice a plánovaného přírodního vodovodního řádu vedeného z vodojemu Ruprechtice. Nejedná se tedy o odběr vody pomocí vrtu, ale o transport vody ze stávajících zdrojů pitné vody nacházejících se mimo území města. V dalších stupních projektové dokumentace před vlastní realizací stavby bude prověřeno, zda stavba vodojemu negativně neovlivní zdroje vody, které zásobují předmětný vrt.

Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu pro zásobování vodou této okrajové části. Komplexní řešení zásobování vodou ve veřejném zájmu má přednost před zájmy jednotlivce v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, kdy územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Společně s vodojemem je v území navržen také vodovod, na který by se měly stabilizované i rozvojové plochy napojit a omezit odběr vody z individuálních zdrojů, které v poslední době vlivem změn klimatu ztrácejí na své vydatnosti a kvalitě.

Obecně nelze v rámci tvorby územního plánu tvrdit, že vymezení zastavitelné plochy pro stavbu vodojemu zásobovaného přivaděčem z VDJ Ruprechtice, vyvolá ohrožení individuálních vodních zdrojů v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo

územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho řešení, rozměry, osazení do terénu a další. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Na výše uvedené lze aplikovat (i když pro zastavitelnou plochu jiného funkčního využití) rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulčních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentaci. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

V rámci projednání ÚPL dotčené orgány ve všech etapách vymezení dané plochy nerozporovaly a již v územním plánu z roku 2002 byla na předmětném pozemku vymezena plocha technické infrastruktury a veřejně prospěšná stavba vymezená za účelem zásobení vodou této okrajové části.

V Návrhu pro společné jednání (2012), Návrhu pro veřejné projednání (2013), Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo k vypuštění plochy technické infrastruktury 11.61.I na předmětném pozemku, protože její vymezení v předešlé fázi projednání bylo v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0727 – Jitka Pazourová

CJ MML 062252/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 612/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

Stav a využití lesního úseku Raspenavské ulice

#### Odůvodnění

Připomínka se týká lesního úseku Raspenavské ulice mezi ulicemi Výletní a Kateřinskou. Tato lesní cesta byla donedávna hojně využívána turisty, cyklisty, maminkami s kočárky a pejskaři. Zhruba v posledních 3 letech došlo k naprosté devastaci této cesty hlavně v důsledku jízdy motokrosových motocyklů, čtyřkolek a traktorů. Nyní je tato cesta absolutně neschůdná pro hluboké výmoly, po každém dešti několikametrové louže a téměř v celém rozsahu bláto. Navrhujeme vyhradit lesní část Raspenavské ulice pěším a cyklistům dopravní značkou s výjimkou příjezdu ke 2 chatám, které jsou u této cesty.

#### Vývoj funkčního využití:

Předmětné části pozemku parc. č. 612/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětnou část pozemku do ploch dopravy a dopravní vybavenosti.

#### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel uvedl v námitce pozemek parc. č. 612/1 - jedná se o pozemek ulice Raspenavská. Podatel nesouhlasí se stavebně technickým stavem výše uváděné komunikace.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem došel k závěru, že věcnost námítky není předmětem řešení územního plánu a je pod jeho podrobnost. Stavebně technický stav komunikací není předmětem řešení územního plánu. V rámci tvorby Konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek vymezen z podstatné části v plochách veřejných prostranství komunikace (VK). Na základě úprav byl Koncept ÚP (2011) přepracován do podoby Návrhu pro společné jednání (2012), ve kterém byl předmětný pozemek vymezen v plochách veřejných prostranství (P).

V Návrhu pro veřejné projednání (2013), Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

Pořizovatel konstatuje, že námítka se netýká svou problematikou územně plánovací dokumentace města Liberec a nelze jí tudíž vyhovět.

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

## Námitka ke konceptu K\_0728 – Hana Patlejchová

CJ MML 087936/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 518/2

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

Již 21. 7. 2008 byla podána žádost o Změnu územního plánu města Liberec, která byla zařazena pod č. j. UK/7110/D371/08. Usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 100/09 ze dne 28. 5. 2009 byl můj návrh zařazen do procesu pořízení územního plánu Liberec pod č. 57/165. Podávám námitku ke konceptu územního plánu Liberce a opětovně žádám o zařazení pozemku č. 518/2 jako stavební pozemek. Vlastním stavební pozemek v těsné blízkosti tohoto a žádám o povolení výstavby v návaznosti na stávající zástavby. Pozemek jsem zakoupila před několika lety za účelem výstavby rodinných domů pro své dnes již dospělé děti, které v současné době bydlí i se svými rodinami se mnou ve společné domácnosti. Vzhledem k tomu, že jsem prodělala infarkt myokardu, potřebuji, aby mi v případě nutnosti byla rodina i nadále nablízku. Což jsem si myslela, že tímto vyřeším.



### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 518/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 518/2, který by chtěl vymežit do ploch bydlení za účelem výstavby rodinných domů.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant po analýze daného území předmětný pozemek zahrnul v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných. Na základě podané námítky pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodu 5. pokyn prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 518/2 v k.ú. Radčice u Liberce. Projektant dle pokynů tuto plochu prověřil ale v Návrhu pro společné jednání (2012) ji zařadil do nezastavitelných ploch zemědělských z důvodu nesouhlasu dotčených orgánů na navazujících plochách.

na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Předmětný pozemek se nachází v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné okrajové části města. Výstavbou by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu. Krajinový ráz je nutné chránit, což je zakotveno v legislativě ČR, v §12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

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

v co největší míře volnou nezastavěnou krajinu zemědělsky obhospodařovanou. Ve studii bylo území analyzováno jako území zvýšené krajinářské hodnoty a proto není vhodné zahušťovat zástavbu.

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

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek je téměř ze tří stran obklopen pozemky určenými k plnění funkce lesa. Předmětný pozemek je téměř celý v tomto 25ti metrovém pásmu (zakresleném ve výkresu č. 6 – Koordinační výkres), proto na něj není vhodné umísťovat stavbu pro bydlení, protože by tím vzniklo riziko ohrožení osob a riziko škody na majetku a není tedy ani účelné v ÚPL rozvojovou plochu bydlení vymezovat.

V dané lokalitě byly v Konceptu ÚP (2011) navrženy rozvojové plochy bydlení smíšeného 11.144.BS1 a 11.137.BS1, které byly z hlediska jejich využití pro výstavbu obdobné jako předmětný pozemek, a přesto dotčené orgány ve svých stanoviscích ke Konceptu ÚP (2011) tyto plochy požadovaly vypustit.

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině 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. 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.

Předmětný pozemek je součástí těchto zelených pásů, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň. Vymezením předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkresu koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je dáno jejich funkční využití. V této lokalitě je pro vedení zeleného pásu využita krajinná zeleň v návaznosti na Radčický potok a navazující lesní porosty. Tam, kde se v Novém návrhu pro společné jednání (2016) nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválněitelnými) 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.

Pozemek byl do ploch zeleně sídelní a zeleného pásu vymezen dle skutečného stavu a slouží jako přechod mezi stávající zástavbou a remízky lesa. Jedná se o hodnotný ekoton, který je třeba z pohledu ochrany krajiny, přírody a myslivosti třeba zachovat.

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí předmětného pozemku do ploch bydlení, že v roce 2008 požádal o změnu územního plánu, aby byl předmětný pozemek zahrnut do ploch pro bydlení.

Pořizovatel k tomu uvádí, že podání žádosti o změnu územního plánu automaticky neznamená, že žadateli bude vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávané změně vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě dokumentace, tedy i funkčního využití pozemků žadatele. V žádném případě nelze garantovat, že žadatelem požadované funkční využití pozemků nakonec na pozemcích bude vymezeno. Podáním žádosti o změnu územního plánu pouze deklaroval svůj požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno.

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

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



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

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

## Námitka ke konceptu K\_0729 – Tomáš Jašurek

CJ MML 091925/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 99/1, 100/4, 100/5

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Namítám proti záměru územního plánu Liberce 2011, který uvažuje vybudovat novou místní obslužnou komunikaci mezi ul. Raspenavskou / Radčice dále směrem k radčickému hřbitovu, a pak dále s propojením na ul. Hejnickou - hlavní tah Liberec - Frýdlant (viz zákres v mapě). Tato dopravní stavba má sloužit k oblužnosti nových RD, které jsou v širší oblasti pod radčickým hřbitovem plánovány.

#### ODŮVODNĚNÍ:

- tato dopravní stavba vede přes pozemek v mém vlastnictví
- uvažovaná komunikace má částečně plánovanou trasu přímo korytem jednoho z menších přítoků Radčického potoka přes dotčenou parcelu 99/1. Tento přítok potoka považuji za ekologicky významný krajinný prvek a dotčená plocha v jeho okolí je celoročně značně podmáčená - dle mého názoru nevhodná pro jakoukoliv stavbu, natož stavbu dopravní.
- v nivě tohoto potoka žije mnoho žab a jiných kriticky ohrožených a chráněných živočichů.
- uvažovanou stavbou bude omezeno využití dotčeného pozemku
- plánovaným provozem by se snížila biologická nezávadnost zde rostoucí trávy, která je po senoseči využívána coby krmivo pro domácí zvířata
- městu Liberec by touto stavbou přibyly do správy a údržby další kilometry cest. Vzhledem k roky trvajícím totálně katastrofálnímu stavu stávajících komunikací v Radčicích (obrovské výtluky, propadlé krajnice, propadlé obě krajnice nad přemostěním potoka v ul. Raspenavská apod.) a známému nedostatku financí na tyto opravy je pro nás prioritní revitalizace existujících cest nad uvažováním o vybudování dalších silnic, na jejichž správu nebude dostatek prostředků.
- stávající zástavba RD je situována podél stávajících komunikací. Nová, hustá zástavba RD v sousedních loukách, kvůli které je komunikace navrhována, naruší dosavadní podhorský roztroušený ráz osídlení oblasti Radčic.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 99/1, 100/4 a 100/5 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 99/1 a 100/4 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), přes pozemky prochází návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK); pozemek parc. č. 100/5 – západní část návrhové plochy smíšené obytné (BS1), východní část plochy stabilizované smíšené nezastavitelné (SN), přes pozemky prochází návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 99/1 a 100/4 – stabilizované plochy zemědělské (K); pozemek parc. č. 100/5 – stabilizované plochy zemědělské (K), západní cíp návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 99/1 a 100/4 – stabilizované plochy zemědělské (K); pozemek parc. č. 100/5 – stabilizované plochy zemědělské (K), západní cíp návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 99/1 a 100/4 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 100/5 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), západní cíp návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 99/1 a 100/4 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemek parc. č. 100/5 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), západní cíp návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 99/1 a 100/4 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 100/5 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), západní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 99/1 a 100/4 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemek parc. č. 100/5 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), západní cíp – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 99/1 a 100/4 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 100/5 částečně do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a částečně do ploch bydlení venkovského.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil komunikaci 11.158.VK, která částečně zasahuje na pozemky parc. č. 99/1, 100/4 a 100/5. Podatel požaduje takto navrženou komunikaci vypustit a ponechat stávající využití pozemků. Dále podatel nesouhlasí v Konceptu ÚP (2011) s navrhovanou hustou zástavbou sousedních pozemků.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant na části pozemků parc. č. 99/1, 100/4, 100/5, 166/1, 169/1, 192/1, 192/2, 191/11, 639/1, 640/1 a 644/1, navrhl v Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkresu jako 11.158.VK. K této ploše byly v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů:

Od MŽP bylo uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.158.VK z následujícího důvodu: *Vzhledem k nesouhlasu s lokalitami 11.73 BS1 - 11.77 BS1 a 11.79 BS1 nepovažujeme za účelné ponechat v návrhu tuto komunikaci a proto požadujeme vypuštění této lokality.*

Od MML ŽP bylo uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.158.VK z následujícího důvodu: *Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu ve volné krajině. Vzhledem k tomu, že orgánem ochrany přírody nebyly odsouhlaseny lokality, které jsou vázány na tuto komunikaci, je navrhovaná komunikace bezpředmětná. Z hlediska ochrany krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. §12 požadujeme tento záměr z návrhu ÚP vypustit.*

Na základě těchto stanovisek pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit pokyn v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole „D. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“, a to zpracovat dohodnuté řešení tj. vypuštění plochy 11.158.VK.

Vzhledem ke vzneseným nesouhlasným stanoviskům a na základě posouzení Konceptu ÚP (2011) byl průběh komunikace 11.158.VK upraven tak, že se trasa z větší části vypustila. V Návrhu pro společné jednání (2012) byla navržena plocha veřejného prostranství 11.158.P. Tato upravená plocha navrhovala propojení ulice U Hřbitova a Hejnické ulice s navrhovanou komunikací 11.88.M. Následně na základě veřejného projednání (2013) byla trasa přehodnocena a komunikační propojení 11.158.P bylo také vypuštěno, protože v dané lokalitě došlo k vypuštění většiny rozvojových ploch bydlení (např. ploch označených v Konceptu ÚP (2011) 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1, 11.76.BS1 a části plochy s označením 11.76.BS1, 11.73.BS1). Na základě této výrazné redukce byl vytvořen předpoklad, že v dané lokalitě nevznikne hustá zástavba, a proto zachování bezmotorové prostupnosti územím postačí její zajištění v rámci ploch sídelní zeleně.

Při zpracování Nového návrhu pro společné jednání (2016) byly respektovány schválené Pokyny (2015), které mimo jiného v bodě 1 ukládají: *respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z toho pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zajištění nebo naopak jejich vyřazení a e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.* Na základě prověření byla vypuštěna také již redukovaná plocha 11.76.B1.10.80. Došlo tak celkově k výraznému omezení rozvojových ploch bydlení v dané lokalitě.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití předmětných pozemků z ploch zemědělských na plochy sídelní zeleně (vyjma západního cípu pozemku parc. č. 100/5). Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu 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 sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky,

sídlíštní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0730 – Jan Kubánek

CJ MML 091924/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 42

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námitky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

Namítám proti záměru územního plánu Liberce 2011, který uvažuje vybudovat novou místní obslužnou komunikaci mezi ul. Raspenavskou / Radčice dále směrem k radčickému hřbitovu, a pak dále s propojením na ul. Hejnickou - hlavní tah Liberec - Frýdlant (viz zákres v mapě). Tato dopravní stavba má sloužit k oblužnosti nových RD, které jsou v širší oblasti pod radčickým hřbitovem plánovány.

### ODŮVODNĚNÍ:

- tato dopravní stavba se hranicemi dotýká pozemku v mém vlastnictví
- uvažovaná komunikace má částečně plánovanou trasu přímo korytem jednoho z menších přítoků Radčického potoka přes dotčenou parcelu 99/1. Tento přítok potoka považuji za ekologicky významný krajinný prvek a dotčená plocha v jeho okolí je celoročně značně podmáčená - dle mého názoru nevhodná pro jakoukoliv stavbu, natož stavbu dopravní.
- v nivě tohoto potoka žije mnoho žab a jiných kriticky ohrožených a chráněných živočichů.
- uvažovanou stavbou bude omezeno využití dotčeného pozemku
- městu Liberec by touto stavbou přibyly do správy a údržby další kilometry cest. Vzhledem k roky trvajícím totálně katastrofálnímu stavu stávajících komunikací v Radčicích (obrovské výtluky, propadlé krajnice, propadlé obě krajnice nad přemostěním potoka v ul. Raspenavská apod.) a známému nedostatku financí na tyto opravy je pro nás prioritní revitalizace existujících cest nad uvažováním o vybudování dalších silnic, na jejichž správu nebude dostatek prostředků.
- stávající zástavba RD je situována podél stávajících komunikací. Nová, hustá zástavba RD v sousedních loukách, kvůli které je komunikace navrhována, naruší dosavadní podhorský roztroušený ráz osídlení oblasti Radčic.
- místní část Radčice a jmenovitě ul. Raspenavská je pro svůj venkovský ráz velmi vyhledávána cyklisty a pěšími turisty. Slouží jako spojovací komunikace bez velkého provozu k průchodu na Fojtku a Mníšek. Plánovaný frekventovaný provoz na ní by tak znemožnil cyklistům a pěším bezpečný přesun na nově zbudovanou cyklostezku Mníšek - Oldřichov - Jizerské hory.

**Vývoj funkčního využití:**

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS), lokalitou prochází návrhová plocha veřejných prostranství komunikace 11.158.VK;

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B), návrhová plochy veřejných prostranství komunikace 11.158.VK redukována na plochu návrhovou plochu 11.158.P u Hřbitova,

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B), návrhová plochy veřejných prostranství komunikace 11.158.VK redukována na plochu návrhovou plochu 11.158.P u Hřbitova,

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B), návrhová plocha 11.158.P vypuštěna,

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).

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítka označil komunikaci 11.158.VK, kterou požaduje vypustit. Dále podatel nesouhlasí v Konceptu ÚP (2011) s navrhovanou hustou zástavbou sousedních pozemků.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant na části pozemků parc. č. 99/1, 100/4, 100/5, 166/1, 169/1, 192/1, 192/2, 191/11, 639/1, 640/1 a 644/1, navrhl v Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkresu jako 11.158.VK. K této ploše byly v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů:

Od MŽP bylo uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.158.VK z následujícího důvodu: *Vzhledem k nesouhlasu s lokalitami 11.73 BS1 - 11.77 BS1 a 11.79 BS1 nepovažujeme za účelné ponechat v návrhu tuto komunikaci a proto požadujeme vypuštění této lokality.*

Od MML ŽP bylo uplatněno stanovisko na vypuštění plochy 11.158.VK z následujícího důvodu: *Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu ve volné krajině. Vzhledem k tomu, že orgánem ochrany přírody nebyly odsouhlaseny lokality, které jsou vázány na tuto komunikaci, je navrhovaná komunikace bezpředmětná. Z hlediska ochrany krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. §12 požadujeme tento záměr z návrhu ÚP vypustit.*

Na základě těchto stanovisek pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit pokyn v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole „D. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“, a to zpracovat dohodnuté řešení tj. vypuštění plochy 11.158.VK.

Vzhledem ke vzneseným nesouhlasným stanoviskům a na základě posouzení Konceptu ÚP (2011) byl průběh komunikace 11.158.VK upraven tak, že se trasa z větší části vypustila. V Návrhu pro společné jednání (2012) byla navržena plocha veřejného prostranství 11.158.P. Tato upravená plocha navrhovala propojení ulice U Hřbitova a Hejnické ulice s navrhovanou komunikací 11.88.M. Následně



na základě veřejného projednání (2013) byla trasa přehodnocena a komunikační propojení 11.158.P bylo také vypuštěno, protože v dané lokalitě došlo k vypuštění většiny rozvojových ploch bydlení (např. ploch označených v Konceptu ÚP (2011) 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1, 11.76.BS1 a části plochy s označením 11.76.BS1, 11.73.BS1). Na základě této výrazné redukce byl vytvořen předpoklad, že v dané lokalitě nevznikne hustá zástavba, a proto zachování bezmotorové prostupnosti územím postačí její zajištění v rámci ploch sídelní zeleně.

Při zpracování Nového návrhu pro společné jednání (2016) byly respektovány schválené Pokyny (2015), které mimo jiného v bodě 1 ukládají: *respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z toho pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zajištění nebo naopak jejich vyřazení a e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury*. Na základě prověření byla vypuštěna také již redukovaná plocha 11.76.B1.10.80. Došlo tak celkově k výraznému omezení rozvojových ploch bydlení v dané lokalitě.

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

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

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

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



## Námítka ke konceptu K\_0731 – Václav Chaloupka

CJ MML 093035/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 212/22, 212/28

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

## Text námítky a odůvodnění:

## NÁMITKA:

NEJSOU HLASIM ABI VÝŠE BITOVANÉ POZEMKY BYLI V NOUBÝM  
U ZÍŠTIVNÍM PLÁNU VYBĚZENY JAKO ZELENEJŠÍ PLOCHY

## ODŮVODNĚNÍ:

TENTO POZEMEK CHCÍME VYUŽÍT PRO VÍŠTAUBU  
RODDINĚHO DOMU A ŽADÁME ABY BYL ZARÁZEN  
DO PLOCH BYDLIŠNÍ, NEBOŤ V BLÍŽKOSTI NAŠICH POZEMKŮ  
JE RODDINĚHO DOMY NACHÁZÍ

## Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 212/22, 212/28 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 212/22 do stabilizované plochy bydlení venkovského a pozemek parc. č. 212/28 do stabilizované plochy zahrádek a chatových osad.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v námitce označil pozemky parc. č. 212/22 a 212/28, kde nesouhlasí s vymezením plochy veřejných prostranství zeleň a chtěl by předmětné pozemky vymezit pro výstavbu rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Předmětné pozemky se nachází v souvisle zastavěném území v proluce mezi rodinnými domy a objekty rekreace. Zahrnutím předmětných pozemků do ploch bydlení nedojde k rozšiřování zástavby do volné krajiny. Okolní pozemky jsou stabilizované plochy pro bydlení a pro rekreaci. Jako dalším argument pro zahrnutí do ploch pro bydlení je využití předmětných pozemků v územním plánu z roku 2002, kdy byl pozemek parc. č. 212/22 zahrnut do ploch bydlení venkovského a pozemek parc. č. 212/28 do ploch zahrádek a chatových osad.

Plocha 11.80.VZ byla v Konceptu ÚP (2011) na předmětných pozemcích vymezena pro park v zástavbě rodinných domů. Tato plocha je ale dle stavu v území již nereálná, jedná se o souvislou zástavbu objektů pro bydlení nebo rekreaci na oplocených pozemcích, proto byla projektantem v další fázi (Návrh pro společné jednání (2012)) na základě námitek vypuštěna. Vznik parku by proto na těchto soukromých pozemcích byl bez vůle jejich vlastníků velmi složitý až nemožný.

Na základě podané námítky pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci *Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012)* v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodu 1. pokyn zachovat zastavitelnou plochu pro bydlení na pozemcích parc. č. 212/22, 212/28 v k.ú. Radčice u Liberce. Navržené řešení odsouhlasily v rámci společného jednání (2013) všechny příslušné dotčené orgány.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0732 - Marie Válková

CJ MML 093071/11

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 288/2

**Rozhodnutí:** Námitce se částečně vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

Podávám tímto námitku proti plánované výstavbě veřejné komunikace 11.88.VK v Radčicích. Tato komunikace má vést v blízkosti našeho domu. Cítíme se být ohroženi hlukem z této komunikace stejně tak jako automobilovými exhalacemi. Obojí bude mít výrazný negativní dopad na životní prostředí i životní podmínky obyvatel této lokality. Dále se domnívám, že návrh této komunikace není šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 288/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vyjádřil nesouhlas s navrhovanou komunikací označenou v Konceptu ÚP (2011) kódem 11.88.VK. Jako hlavní důvod námítky uvádí, že budou ohroženi hlukem a automobilovými exhalacemi s negativním dopadem na životní prostředí a požaduje navrženou komunikaci vypustit.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.

Projektant v Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochy veřejných prostranství – komunikace označené v hlavním výkrese jako 11.88.VK a 11.158.VK. Pořizovatel obdržel k daným plochám včetně

navazujících rozvojových ploch pro bydlení od dotčených orgánů v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Na základě těchto stanovisek pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodu 4. pokyn prověřit trasu komunikace 11.158.VK a 11.88.VK.

Vzhledem k vzneseným nesouhlasným stanoviskům a na základě podaných námitek došlo ke změně dopravního řešení, průběh komunikací v lokalitě byl upraven a v rámci zpracování Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) byly obě trasy (označené kódem 11.88.VK a 11.158.VK) nově vyřešeny. U Plochy 11.88.M byla po dohodě s dotčenými orgány upravena trasa středem lokality U Lípy namísto vedení po jejím východním okraji.

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

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

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

dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická-Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvorí dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod.

K dopadům na kvalitu života a bydlení v lokalitě lze uvést, že k zásadnímu zhoršení životních podmínek nedojde s ohledem na výhledovou zátěž inkriminovaného úseku komunikace. Naopak adekvátní dopravní napojení stabilizovaných i rozvojových ploch pro bydlení, které v této části města chybí, zvýší atraktivitu území a kvalitu životalepší, alespoň z pohledu dopravní obslužnosti území. Zatížení oblasti nadlimitním hlukem bylo prověřeno hlukovou studií na úrovni územního plánu a nebylo KHS LK zpochybněno.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

## Námítka ke konceptu K\_0733 – Marie Válková

CJ MML 093069/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 586/1, 586/3

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

Podávám tímto připomínku k návrhu nového územního plánu v Liberci – část Radčice, která se týká lokality 11.149.NS.

Na straně 65 „Konceptu veřejné infrastruktury“ je v odstavci 4 uvedeno:

„Územně stabilizovat a nadále využívat pro potřeby armády ČR **vojenské cvičiště Tři Hrby** v sektoru 11-Sever (k.ú. Radčice u Krásné Studánky). Areál rozšířit a zajistit jeho víceúčelového využití pro veřejnost (motocross, bicross, paintball, airsoft,...) za předpokladu zachování bezpečnosti provozu – lokalita: 11.149.NS“

V textové části je pak v charakteristice **Ploch specifických nezastavitelných (NS)** uvedeno, že na těchto plochách, tzn. plochách specifických nezastavitelných (NS) se **zřizování tratí pro motoristické sporty nepřipouští**. Z toho vyplývá, že není přípustné tuto lokalitu využívat pro motocross ani jiné druhy motoristických sportů.

Není proto důvod, aby byl motocross (případně jiné druhy motoristických sportů) zahrnut v textové části „Konceptu veřejné infrastruktury“.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 586/1, 586/3 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy nezastavitelné specifické (NS),

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 předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a lesní porosty.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v námitce nesouhlasí s využitím pozemků parc. č. 586/1 a 586/3 pro motoristické sporty tak, jak bylo uvedeno v textové části Konceptu ÚP (2011).

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant na předmětných pozemcích navrhnul v Konceptu ÚP (2011) funkční využití „plochy nezastavitelné specifické“ (NS). V Návrhu pro společné jednání (2012) vymezil předmětné pozemky v plochách sídelní zeleně (Z), protože na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) přepracoval koncepci stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „*přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně*“ 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 předmětných pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umístovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nespĺňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města.

Plochy sídelní zeleně byly do Návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství - zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozí fázi zpracování (Koncept ÚP (2011)) s rozdíly v podmínkách pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Veškeré činnosti na nich směřují k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování, specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí a jiné specifické (Armáda ČR) využití krajiny.

V kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“ Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl také dán pokyn „*Prověřit možnost vymezení plochy pro provozování motocrossu*“. Projektant tento pokyn prověřil s negativním výsledkem z důvodu odporu obyvatel všech částí města a taková plocha nebyla na území města v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhována. Později byla plocha pro toto využití navržena v k.ú. Vesec u Liberce u odpočívky pro RASAV.

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

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

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

Dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití závazné části ÚPL (kapitola F.2.4 Podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití) plochy sídelní zeleně motokrosově a podobné areály neumožňují. Přípustným využitím je přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, louky a pastviny) a doprovodná zeleň. Jako podmíněně přípustné využití byly umožněny pouze přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) a další. Za nepřípustné využití se konkrétně uvádí takové využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy sídelní zeleně.

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



## Námitka ke konceptu K\_0734 - Marie Válková

CJ MML 093067/11

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** celé území Radčic

**Rozhodnutí:** Námitce se částečně vyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

Podávám tímto připomínku k návrhu nového územního plánu v Liberci – část Radčice. Celá tato oblast je vstupní branou do Jizerských hor a jako jedna z mála částí Liberce je cílovou destinací turistů, cyklistů a obyvatel Liberce obecně. A to nejen o víkendech, ale z důvodu docházkové dostupnosti též ve všedních dnech. Radčice jsou určitou relaxační oblastí. Tato možnost vyžití by občanům neměla být upírána. Zamýšlená masivní výstavba v Liberci - Radčicích tyto možnosti popře a naprosto změni dosavadní venkovský ráz bydlení. Negativní dopad na životní prostředí v této oblasti bude zcela nepochybně mít také zvýšený automobilový provoz, a to svým hlukem a exhalacemi. Nelze opomenout, že masová výstavba a zvýšený provoz automobilů z těchto míst rovněž vytlačí lesní zvěř, která se zde pohybuje.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vznáší své obavy z důvodu návrhu velkého množství rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení v Konceptu ÚP (2011) na území městské části Radčice. Jako hlavní důsledky nové výstavby uvádí negativní dopad na životní prostředí (hluk a exhalace z automobilové dopravy) a změnu venkovského rázu bydlení.

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

smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území. Rozvojové plochy v této lokalitě byly navrhovány především z důvodu značné poptávky po bydlení tzv. venkovského charakteru v rodinných domech.

Během projednání ÚPL byly na základě stanovisek dotčených orgánů, námitek veřejnosti a pokynů pořizovatele rozvojové plochy v Radčicích značně redukovány. Množství rozvojových ploch pro bydlení bylo v průběhu zpracování ÚPL na základě požadavků dotčených orgánů úplně vypuštěno (např. plochy označené v Konceptu ÚP (2011) 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.69.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.135.BS1, 11.136.BS1, 11.82.SC3 a 11.100.SC3) a část rozvojových ploch bylo v rámci projednání ÚPL ze stejného důvodu podstatně zmenšeno (plochy označené v Konceptu ÚP (2011) 11.55.BS1, 11.67.BS1, 11.68.BS1).

Pro zajištění udržitelného rozvoje území byla ale část rozvojových ploch na území Radčic ponechána. Tyto plochy navržené projektantem odsouhlasily dotčené orgány a ve většině případů se jedná o plochy vymezené pro bydlení již v územním plánu z roku 2002 v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu (2012), kde byl schválen pokyn „*Prověřit nezbytnost vymezení nezastavitelných ploch na plochách dle platného ÚPML zastavitelných s cílem minimalizovat dopad případných náhrad za změnu v území*“.

V textové části ÚPL se v koncepci uspořádání jednotlivých částí města konkrétně pro sektor-11 sever (S) uvádí: „*V horních partiích Radčicích a Kateřinkách připouštět pouze rozptýlenou zástavbu při respektování přírodního rekreačního charakteru těchto území. Souvislou zástavbu rozvíjet na přechodu do Radčic v lokalitě u Lípy. Respektovat prostorovou strukturu historických částí sektoru s rozvolněnou zástavbou bytových domů vilového charakteru přecházejících do podhorské zástavby s převážně rekreačním využitím na území Radčic a Krásné Studánky. Dodržovat princip postupného snižování hladiny zástavby od středu města k okrajům.*“

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námítce částečně vyhovuje, protože od fáze Konceptu ÚP byla značná část ploch pro bydlení na území k.ú. Radčice vypuštěna nebo redukována, ale plochy odsouhlasené dotčenými orgány byly v ÚPL zachovány.**

## Námitka ke konceptu K\_0735 - Marie Válková

CJ MML 093066/11

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Plocha:** 11.88.VK

**Rozhodnutí:** Námitce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

Podávám tímto připomínku k návrhu nového územního plánu v Liberci – část Radčice, která se týká výstavby nové komunikace 11.88.VK. Zmíněná komunikace je plánována v bezprostředně těsném sousedství místního fungujícího hřbitova a domnívám se, že je k fungujícímu hřbitovu necitlivá a nezohledňuje etická a pietní hlediska.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel vyjádřil nesouhlas s navrhovanou komunikací označenou v Konceptu ÚP (2011) kódem 11.88.VK resp. 11.158.VK. Hlavním důvodem námítky je, že navrhovaná trasa prochází v těsné blízkosti místního hřbitova. Podatel požaduje takto navrženou komunikaci vypustit.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant v Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochy veřejných prostranství – komunikace označené v hlavním výkrese jako 11.88.VK a 11.158.VK. Pořizovatel obdržel k daným plochám včetně navazujících rozvojových ploch pro bydlení od dotčených orgánů v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

Na základě těchto stanovisek pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole G. „*Pokyny vyplývající z námitek a připomínek, které byly zohledněny*“, bodu 4. pokyn prověřit trasu komunikace 11.158.VK a 11.88.VK.

Vzhledem k vzneseným nesouhlasným stanoviskům a na základě podaných námitek došlo ke změně dopravního řešení, průběh komunikací v lokalitě byl upraven a v rámci zpracování Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) byly obě trasy (označené kódem 11.88.VK a 11.158.VK) nově vyřešeny. U Plochy 11.88.M byla po dohodě s dotčenými orgány upravena trasa středem lokality U Lípy namísto vedení po jejím východním okraji.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021). Plocha 11.158.P byla celá vypuštěna.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy

této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorií MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚP. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s urbanistickou studií lokality „U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

**Z výše uvedených důvodů se námitce vyhovuje, protože v ÚPL již není navrhována žádná komunikace v blízkosti hřbitova.**

## Námitka ke konceptu K\_0736 – Václav Škoda

CJ MML 093307/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 357/4

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

## Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Pozemek parc. č. 357/4 v k.ú. Radčice u Krásné Studánky měl být zařazen do plochy BS 1.

ODŮVODNĚNÍ:

Již před podáním žádosti o změnu ÚP měl být uvedený pozemek zařazen do plochy s možností výstavby 1. rodinného domu. Žádám proto o zařazení tohoto pozemku do plochy BS 1.

## Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 357/4 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 357/4, který by chtěl vymezit jako zastavitelný pro výstavbu jednoho rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

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

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

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

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

*tyto lokality z návrhu ÚP vypustit“ a k plochám 11.68.BS1, 11.69.BS1 požadavek: „Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokalit a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality“*

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umístování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí“. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek přiléhá na pozemky určenými k plnění funkce lesa. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, nebylo možné v bezpečné poloze umístit stavbu pro bydlení, protože se téměř celý nachází v 25 m pásmu od okraje lesa. Z výše uvedeného vyplývá, že předmětný pozemek není pro rozvoj ploch pro bydlení vhodný. Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu.

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



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

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

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

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí pozemku do ploch bydlení, že požádal o změnu územního plánu na předmětný pozemek, aby byly zahrnuty do ploch umožňujících bydlení. Pořizovatel k tomu uvádí, že podání žádosti o změnu územního plánu automaticky neznamená, že žadateli bude vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávané změně vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě dokumentace, tedy i funkčního využití pozemků žadatele. V žádném případě nelze garantovat, že žadatelem požadované funkční využití pozemku nakonec na pozemku bude vymezeno. Podáním žádosti o změnu územního plánu pouze deklaroval svůj požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno.

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

## Námitka ke konceptu K\_0737 – Pavel Tandler

CJ MML 093424/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Dotčené plochy: 11.74.BS1 a 11.76.BS1

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Nesouhlasíme se zástavbou rodinných domů na návrhových plochách 11.74.BS1 a 11.76.BS1 v k.ú. Radčice u Krásné Studánky při ulici V Tůni.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Celé území Radčic má ráz venkovského bydlení s rozstroušenou zástavbou, lesy a loukami, na kterých se pase dobytek místních zemědělců. Je to rozhodně lepší než, aby zde vyrostl další "Synerov", "Horská" apod.

Kdo zainvestuje infrastrukturu a komunikaci s kruhovým objezdem pro tyto návrhové plochy? Zadlužené Město, určitě ne. Budeme mít jistotu, že rodinné domy nebudou povoleny dříve, než výše uvedená infrastruktura. Například odkanalizování tolika rodinných domů do čističek nebo jímek by určitě znehodnotilo podzemní vody stávajících obydlí.

Žádáme, Vás o přehodnocení záměru a ponechání uvedených lokalit jako ploch volné přírody a krajiny.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 166/1, 169/1, 178/4, 178/13 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 166/1 – návrhová plocha smíšená obytná 11.74.BS1, 11.75.BS1, přes pozemky prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (VK); pozemky parc. č. 169/1, 178/4, 178/13 - návrhová plocha smíšená obytná 11.76.BS1, jižní cíp pozemku parc. č. 169/1 – stabilizovaná plocha veřejných prostranství - zeleň (VZ), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (VK);

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel uvádí nesouhlas s vymezením ploch 11.74.BS1 a 11.76.BS1 v Konceptu ÚP (2011) a žádá o vypuštění.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

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

Rozvojové plochy v této lokalitě byly navrhovány především z důvodu značné poptávky po bydlení tzv. venkovského charakteru v rodinných domech. Rozvojové plochy pro bydlení byly navrženy v závislosti na mnoha aspektech (např. na přítomnosti technické a dopravní infrastruktury, zachování krajinného rázu, procentuální zastavitelnosti pozemků, a další). Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám, mimo jiné i plochám 11.74.BS1 a 11.76.BS1a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska.

MŽP ke Konceptu ÚP (2011) uplatnilo následující stanovisko k plochám 11.76.BS1, 11.75.BS1 a 11.74.BS1: *Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA je negativní.*

MML – ŽP ke Konceptu ÚP (2011) uplatnilo následující stanovisko k plochám 11.76.BS1, 11.75.BS1 a 11.74.BS1: *Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit.*

KULK Konceptu ÚP (2011) uplatnilo následující stanovisko k plochám 11.76.BS1, 11.75.BS1 a 11.74.BS1: *Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12. Jde o*

*krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12 a ochrany zvláště chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb. § 50 proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.*

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

Z těchto důvodů projektant v rámci tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) vypustil plochu 11.74.BS1 a 11.76.BS1. Lokalita 11.76.B1.10.80 byla v Návrhu pro společné jednání (2012) navržena na pozemcích parc. č. 192/10 a části 192/1 jako funkční celek s okolními návrhovými plochami. V Konceptu ÚP (2011) se jednalo o součást plochy 11.79.BS1.

Při zpracování Nového návrhu pro společné jednání (2016) projektant respektoval schválené Pokyny (2015), které mimo jiného v bodě 1 ukládaly pokyn: d. *respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z toho pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zajištění nebo naopak jejich vyřazení* a e. *rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury*. Na základě prověření byla v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) vypuštěna také plocha 11.76.B1.10.80.

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

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

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

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

## Námitka ke konceptu K\_0738 – Petr Turek a Naděžda Turková CJ MML 093763/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 158/5

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

### Text námitky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Nesouhlasím se zařazením převážné části plochy parcely p.č. 158/5 v kat. území Radčice u Krásné Studánky do ploch nezastavitelných - plochy smíšené nezastavitelné.

Žádám o zařazení uvedených parcely do ploch smíšených obytných - BS2 (viz. grafická příloha námitky).


#### Příloha č.1 -ODŮVODNĚNÍ:

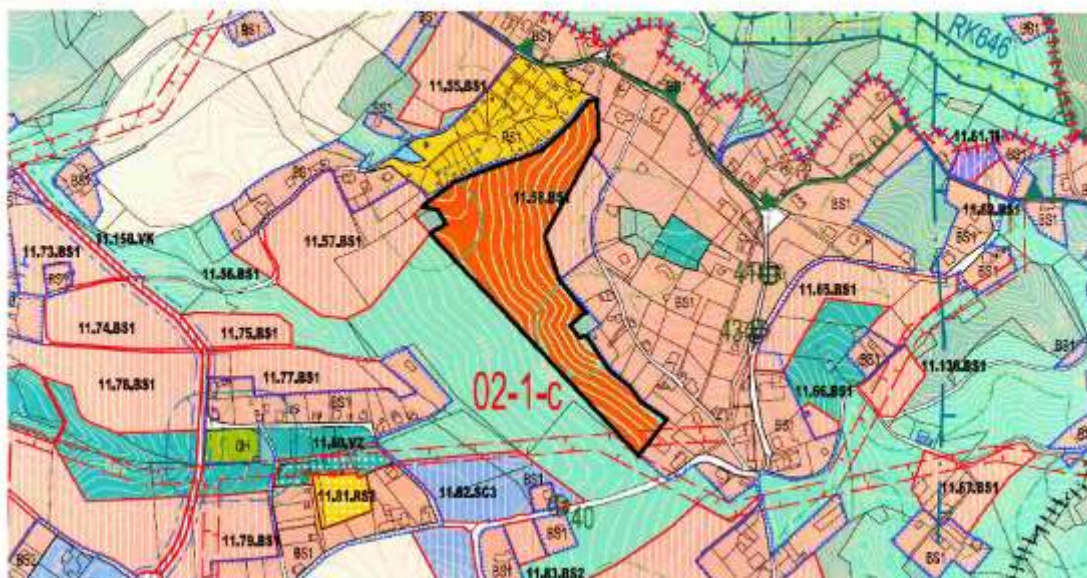
Na předmětné ploše, která je v mém vlastnictví, uvažuji se záměrem výstavby exkluzivního bydlení v rodinných domech. Území je ve spojitosti stávající výstavby, dopravního napojení lokality a umístěním dané lokality na území města Liberec ideálním řešením bydlení s charakteristikou rozptýlené zástavby. Uvažovaná výstavba bude řešena s prioritou zachování kvality místního krajinného rázu a vzrostlé zeleně. Z urbanistického hlediska netvoří uvedená plocha samostatnou enklávu utrženou od výstavby, jedná se o území, které navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Uvedená plocha pozemku je dopravně napojitelná z místní komunikace Turistická a komunikace p.p.č. 156/1, které slouží jako obslužné komunikace pro dané území.

I přes rozšíření návrhové obytné plochy nedojde k narušení průchodnosti (průstupnosti) krajiny, která zůstane i nadále zachována. Plánovaná zástavba zásadně neovlivní ani nenaruší krajinný ráz daného území. Architektonická koncepce bude dbát zejména na udržení místně obvyklého rázu stavby, tak aby objekty co nejlépe zapadly do místního prostředí.

Příloha č.2

Požadavek námitky: rozšířit návrhovou plochu lokality 11.58.BS1 o vyznačenou část parcely p.č. 158/5 k.ú. Radčice u K.S. Zařazení této plochy do návrhové plochy bydlení smíšené obytné – BS1

 vymezení předmětné plochy požadavku





**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 158/5 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), severozápadní cíp - návrhové plochy smíšené obytné (11.57.BS1), východní cíp - návrhové plochy smíšené obytné (11.58.BS1);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - návrhové plochy bydlení (11.58.B1);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - návrhové plochy bydlení (11.58.B1);

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - návrhové plochy bydlení (11.58.B1);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (11.58.BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (11.58.BO).

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil část pozemku parc. č. 158/5, na které by chtěl rozšířit plochu bydlení pro výstavbu rodinných domů.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

Projektant na části předmětného pozemku navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkrese kódem 11.58.BS1, která se nacházela v severovýchodní části předmětného pozemku v proluce stávající zástavby podél ulice Turistická. Velikost navrhované plochy pro bydlení 11.58.BS1 činila 6 820 m<sup>2</sup>. Na severozápadní cíp pozemku v Konceptu ÚP (2011) zasahovala návrhová lokalita bydlení smíšeného 11.57.BS1. Zbylá část předmětného pozemku byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v plochách smíšených nezastavitelných (SN).

Od KULK bylo ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 11.57.BS1 uplatněno stanovisko: *„nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*

Od MML ŽP bylo ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 11.57.BS1 uplatněno stanovisko: *„orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu*

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

Od MŽP bylo ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 11.57.BS1 uplatněno stanovisko: „*Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.“*

Od CHKO JH bylo ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 11.57.BS1 uplatněno stanovisko: „*Mimo CHKO JH Správa CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. Správa CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Návrh ploch je zde v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, navrženými v kap. E.1. pro MKR 02-1-i (str. 73). Také ve Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Liberec na životní prostředí (str. 268) je uvedeno doporučení zvážit přehodnocení zástavby v k.ú. Krásná Studánka, Kateřinky a Rudolfov, kde plošný rozsah velmi často nerespektuje harmonické měřítko krajiny a zachované hodnoty krajinného rázu. V hodnocení se sice neuvádí k.ú. Radčice, ale charakter krajinného rázu ve vyšších polohách k.ú. je stejný včetně přírodních a estetických hodnot jako v ostatních zmíněných k.ú. Jedná se o plochy 11.55.BS1, 11.57.BS1, 11. 65. BS1, 11.67. BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1. Za zcela nevhodné ve zdejší struktuře a dosud venkovském charakteru území považujeme plochy 11.82.SC3, 11.100.SC3, které do venkovského území vnášejí navrženou intenzitou i výškou zástavby ryze městskou strukturu (3 NP, resp. 14 metrů).*

Předmětný pozemek byl dále prověřován v rámci dohodovacích řízení mezi pořizovatelem a dotčenými orgány. Pořizovatel proto doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“ pokyn zpracovat dohodnuté řešení s dotčenými orgány a rozsah plochy 11.57.BS1 omezit. Pokyn byl schválen.

Na základě schválených Pokynů (2012) byl zpracován Návrh pro společné jednání (2012). V Návrhu pro společné jednání (2012) plocha 11.57.BS1 byla vypuštěna a zbylá část předmětného pozemku byla vymezena v plochách zemědělských (K). Ke změně funkčního využití na plochy zemědělské došlo, protože projektant ÚP na základě Pokynů (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Plocha pro bydlení v severovýchodním cípu předmětného pozemku byla ponechána ve stejném rozsahu zakresleném v Konceptu ÚP (2011) s označením kódem 11.58.B1.15.70 a nebyla rozšiřována dle požadavku podatele, protože stanoviska dotčených orgánů k rozvojovým plochám bydlení v blízkosti předmětného pozemku byly jednoznačně zamítavé. Rozvojové plochy v nejbližším okolí byly v Návrhu pro společné jednání (2012) značně redukovány (plochy 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.69.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.135.BS1, 11.136.BS1, 11.82.SC3 a 11.100.SC3 byly vypuštěny a plochy 11.55.BS1, 11.67.BS1, 11.68.BS1 byly zmenšeny). V kontextu těchto skutečností nebylo žádoucí ani reálné rozšiřovat rozvojovou plochu bydlení na předmětném pozemku.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Pozemek se nachází v pohledově exponovaném místě v území, které bylo ve studii označeno jako území vysoké krajinářské hodnoty. V této lokalitě se území nemá zastavovat a je žádoucí ponechat zemědělsky obhospodařovanou krajinu (louky, pastviny) a nezastavovat pramennou oblast drobného vodního toku.

Požadovaný rozsah rozšíření plochy bydlení na předmětném pozemku je z hlediska rozšiřování zástavby do volné krajiny neúměrný. Došlo by k narušení krajinného rázu. Krajinný ráz je třeba chránit, což je zakotveno i v legislativě ČR, konkrétně v §12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

K ploše 11.58.B1.15.70. bylo v rámci společného jednání (2012) uplatněno stanovisko orgánu ochrany přírody z důvodu ochrany krajinného rázu, který požadoval v této krajinářsky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě dohodnout regulativy dle navazující stavové lokality a to na B1.7.85. V rámci dohodovacího řízení byla odsouhlasena změna regulačního kódu plochy na „11.58.B1.7.85“. V Návrhu pro veřejné projednání (2013) byla navržena totožná plocha s regulačním kódem 11.58.B1.10.80, který již dotčené orgány nerozporovaly.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu takové úpravy, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby Nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a plocha 11.58.B1 byla vypuštěna na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), bodu 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. d. respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo k opětovnému vymezení plochy bydlení v severovýchodním předmětného pozemku k zajištění výhledové velikosti města v návaznosti na souhlasná stanoviska dotčených orgánů.



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

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

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

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

## Námítka ke konceptu K\_0739 – Zdeněk Meier

CJ MML 094235/11

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 212/27, 228/4, 274/2

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

### Text námítky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Na konceptu Územního plánu města Liberce je na dotčených pozemcích viz mapový podklad, architektem navržena plocha omezená regulativem SC3. Vzhledem k struktuře okolní krajiny i předpokládané zástavby žádáme o změnu z navržené možnosti zástavby na BC2.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Podle vyjádření odboru územního plánování SML má Územní plán mimo jiné “chránit hodnoty v území”. Jako jednu ze základních hodnot považujeme průchodnost územím, průjezdnost a propojenost různých zón a funkcí. Dále, taktéž v celé řešené lokalitě Radčice u Krásné Studánky je navrženo poměrně mnoho ploch k zástavbě, ale dle regulativů BS1. V uvedené lokalitě je dle nás porušen charakter současné krajiny. Jestliže v celé lokalitě je uvažována jednotlivá zástavba, zcela nezapadá do rázu krajiny vznik možného “satelitního městečka”. Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nejsou jak kanalizace, tak ani vodovod, a jejich vybudování není reálné, považujeme umožnění výstavby viladomů za záměr jednoznačně nadměrně zatěžující životní prostředí a tudíž nevhodný. Taktéž dopravní infrastruktura není řešena a stávající neumožňuje další dopravní zátěž území, kdy již teď nastávají velké problémy, zejména v zimních měsících.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 212/27, 228/4, 274/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 228/4, 212/27 – návrhové plochy smíšené centrální (SC), pozemek parc. č. 274/2 – severní část návrhové plochy smíšené centrální (SC), jihozápadní část stabilizované plochy zemědělské (ZP), východní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 228/4 a 212/27 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/2 stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 228/4 a 212/27 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 274/2 stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 228/4, 212/27 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 274/2 stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 228/4, 212/27 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 274/2 stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 228/4, 274/2 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, pozemek parc. č. 212/27 do ploch přírody a krajiny – orná půda.

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Namítatel v grafické příloze námítky označil pozemky parc. č. 212/27, 228/4 a 274/2, kde by chtěl funkční využití SC3 změnit na BC2 z důvodu nesouhlasu umožnění husté a vysoké zástavby viladomů a poškození rázu místa.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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*“.

Projektant na předmětných pozemcích navrhl v Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkresu 11.82.SC3 a 11.100.SC3 pro rozvoj občanské vybavenosti – vznik lokálního centra v této místní části ve vazbě na okraj stabilizované obytné zástavby a připravenou infrastrukturu v souladu s požadavkem Zadání územního plánu.

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

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

Ve stanovisku MML ŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.82.SC3 a 11.100.SC3, a to z následujících důvodů: *Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní.*

Ve stanovisku MŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.82.SC3, a to z následujících důvodů: *Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy smíšeně centrální s vysokým*

*podílem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Návrh nerespektuje zásadu ochrany zemědělské půdy nejvyšší kvality. Hodnocení SEA je negativní.*

Ve stanovisku KULK byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.82.SC3 a 11.100.SC3, a to z následujících důvodů: *Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny na pohledově exponovaném místě, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme lokality z návrhu vypustit.*

Požizovatel z důvodu negativních stanovisek dotčených orgánu hájících zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména krajinného rázu a rozrůstání zastavitelných ploch do volné krajiny doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn na vypuštění plochy 11.82.SC3 a 11.100.SC3. V *Pokynech pro zpracování návrhu* (2012) byl v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“ dán pokyn přehodnotit lokální centrum v Radčicích. Pokyn byl schválen. Projektant proto plochu 11.82.SC3 a 11.100.SC3 vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) zařadil předmětné pozemky do ploch zemědělských.

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

V dokumentaci nového územního plánu došlo ke změně funkčního využití plochy, protože byly z plochy zemědělské převedeny do plochy sídelní zeleně

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy na pozemcích parc. č. 228/4, 212/27, protože byly z ploch zemědělských převedeny do ploch sídelní zeleně na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Z Pokynů (2015) vyplýval úkol přepracovat koncepci zeleně územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování projektant znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití předmětného pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zezeň luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou,

ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá ploše na pozemcích parc. č. 228/4, 212/27 a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

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

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