



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 32

L.2.1 DOLNÍ HANYCHOV



## L.2.1 DOLNÍ HANYCHOV

### Obsah kapitoly

Námitka k návrhu N_0026 – Junák – svaz skautů a skautek ČR, středisko „Ještěd“ Liberec .....	2
Námitka k návrhu N_0105 – Karel Pičman.....	6
Námitka k návrhu N_0128 – Zdeněk Havlát.....	8
Námitka k návrhu N_0305 – Celtima s.r.o.....	11
Námitka k návrhu N_0309 – Eva Pešková .....	14
Námitka k návrhu N_0333 – FenestraWieden s.r.o. ....	17
Námitka k návrhu N_0342 – Arnošt Erlebach .....	19
Námitka k návrhu N_0369 – Ing. Luboš Vít .....	22
Námitka k návrhu N_0395 – Václav a Pavla Kvapilovi.....	26
Námitka k návrhu N_0564 – Lukáš Plechatý .....	28

## Námitka k návrhu N\_0026 – Junák – svaz skautů a skautek ČR, středisko „Ještěd“ Liberec

**CJ MML 066723/13**

**katastrální území:** Dolní Hanychov

**pozemky parc. č.:** 425, 426, 427/1, 427/2, 427/3, 427/4

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

Podáváme námitku proti zařazení vymezených pozemků do ploch sídelní zeleně (Z) a ploch bydlení (B) a požadujeme jejich zařazení do ploch bydlení (B) a ploch smíšených aktivit (A) v souladu s uvedenou grafickou přílohou tak, aby byly naplněny naše zájmy jakožto vlastníka a dlouhodobého uživatele vymezených pozemků.

Vymezené pozemky a stavby na nich postavené tvoří již od konce roku 1998 objekt Skautské základny Hanychov, a slouží tak k naplňování našeho výchovného poslání vyplývajícího ze stanov občanského sdružení Junák – svaz skautů a skautek ČR. Úsilí získat i zbývající vymezené pozemky do našeho vlastnictví bylo úspěšně dovršeno ke konci roku 2012, díky čemuž definitivně máme stabilní základy a možnost i nadále dlouhodobě realizovat naši činnost organizace dětí a mládeže.

S ohledem na stáří a technický stav základny potřebujeme mít zajištěnu možnost její rekonstrukce nebo přestavby, což podmínky pro využití ploch bydlení (B) a sídelní zeleně (Z) uvedených v návrhu územního plánu neumožňují. V prvním případě (B) kvůli nesplnění specifické podmínky maximální velikosti pozemku u podmíněně přípustného využití občanského vybavení a obecně jinému hlavnímu zaměření této plochy. Ve druhém případě (Z) kvůli úplnému znemožnění zastavitelnosti. Navíc vymezené pozemky jsou oploceny, veřejnosti neslouží a funkci sídelní zeleně neplní, plnit nemohou a není to ani v našem zájmu. V neposlední řadě, v době zmíněného převodu vlastnictví k posledním dvěma vymezeným pozemkům, koncept územního plánu navrhoval zařazení celé oblasti do bydlení čistého (BČ4), která plně naše zájmy podporovala.

Z těchto důvodů navrhuje, aby zařazení vymezených pozemků bylo oproti návrhu územního plánu změněno částečně na plochy smíšených aktivit (A) a částečně na plochy bydlení (B), a to v souladu s grafickou přílohou této námítky. V prvním případě (A) bude umožněn další rozvoj a činnost základny, která je v dané lokalitě bez problémů a dlouhodobě stabilně zakotvena (občanské vybavení v rámci přípustného využití ploch A). Ve druhém případě (B) bude umožněna výstavba bydlení čistého plynule navazujícího na současnou

zástavbu v bezprostředním okolí (trvalé bydlení v rámci hlavního využití ploch B), díky čemuž se bude moci realizovat náš další zájem ve využití části vymezených pozemků, které pro nás nejsou z dlouhodobé perspektivy potřebné.

**Věc: Doplnující informace k námitce CJ MML 066723/13 k návrhu územního plánu města Liberce v návaznosti na jednání ze dne 4. 10. 2013 na Odboru hlavního architekta Magistrátu města Liberce**

Kromě již poskytnutých informací k výše uvedené námitce ze dne 2. 5. 2013 bychom rádi doplnili další informace o důvodech naší námitky, o současném stavu území dotčeného naší námitkou a našem plánovaném záměru.

Přestože objekt Skautské základny Hanychov užíváme již od roku 1998 a dlouhodobě jsme usilovali o získání i zbývajících pozemků p. č. 427/1 a 427/4 (původně ve vlastnictví České republiky a ve správě Pozemkového fondu České republiky, dále jen PF ČR), tato snaha narážela především na velmi omezené finanční možnosti našeho střediska.

S ohledem na nový zákon č. 503/2012 Sb. ze dne 19. prosince 2012 jsme však byli v kriticky krátké době nuceni oba pozemky koupit, nebo o možnost jejich koupě v podstatě definitivně přijít. Na základě tohoto zákona totiž byla s účinností k 1. 1. 2013 ukončena činnost PF ČR, vznikl Státní pozemkový úřad a my jsme o předkupní právo na pozemky přišli.

Nabízená cena v návrhu kupní smlouvy od PF ČR ve výši téměř 4,1 milionu Kč však stále byla výrazně nad naše možnosti. Proto jsme oslovili rodiče našich mladších členů, stejně jako naše vedoucí, jejich známé, ostatní liberecká skautská střediska i naše ústřední orgány v Praze, zda by byli ochotni se na financování pozemků podílet s možností odkupu částí pozemku, které bychom s ohledem na naši výchovnou činnost mohli z dlouhodobého pohledu postrádat.

V tomto smyslu jsme v dobré víře postupovali podle tehdy zveřejněného konceptu nového územního plánu, který všechny dotčené pozemky naší základny zařadil do ploch bydlení čistého (BČ4). Tento způsob využití území tedy plně podporoval jak naši myšlenku dalšího rozvoje základny, ale zejména také záměr výstavby rodinných domů.

Výsledkem našeho snažení byla dohoda s panem Janem Švandrlíkem, který nám na výkup pozemků poskytl částku 2,25 milionu Kč. Následně jsme mu část pozemku p. č. 427/1 oddělili (nově pozemek p. č. 427/5) a prodali za stejnou částku, kterou nám dříve zapůjčil. Navíc jsme po vzájemné dohodě sjednali i věcná břemena k vedení inženýrských sítí k tíži takto odděleného pozemku a ve prospěch naší základny.

Pokud by se nám nepodařilo s panem Švandrlíkem domluvit a nezískali bychom podporu našich ústředních orgánů v Praze, neměli bychom šanci si ponechat ani takovou část pozemku, kterou bychom pro plnění našeho výchovného poslání nezbytně nutně potřebovali.

Objekt skautské základny navíc v průběhu příštích deseti let plánujeme přestavět. Současný stav totiž s ohledem na stáří a koncepci budovy, která v minulosti byla vybudována za jiným účelem, z hlediska dispozičního i energetického není optimální. Rádi bychom tedy s pomocí

prostředků z fondů EU současnou budovu zbourali a na jejím místě postavili nový objekt menších rozměrů, který by odpovídal našim potřebám i dnešním standardům.

Záměrem pana Švandrlíka je na pozemku p. č. 427/5 postavit 2 rodinné domy a část tohoto pozemku využít jako přístupovou cestu k nim a současně k sousedícímu domu ve vlastnictví pana Roberta Nevečeřela (pozemek p. č. 424/2) a zahrady paní Liběny Krausové (p. č. 416). Naším záměrem je přesunout stávající přístupovou cestu k základně (p. č. 427/2) a umožnit tak vznik vhodného pozemku na stavu dalšího 1 až 2 rodinných domků. Viz grafická příloha.

Náš záměr i záměr pana Švandrlíka koresponduje s podanou námitkou a výše uvedenými doplňujícími informacemi. Vyhovění naší námitce by přirozeně umožnilo navázat na již existující okolní zástavbu a nabídlo by možnost bydlení v klidné lokalitě i celkové dořešení této oblasti. Díky plánovanému zmenšení základny by navíc ani nedošlo k faktickému zmenšení ploch zeleně.

Jako zástupce nestátní neziskové organizace, která vychovává mládež ke vztahu k přírodě a skautským ideálům, věřím, že záměr náš i pana Švandrlíka nikoho nepoškodí.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 425, 426, 427/1, 427/2, 427/3 a 427/4 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 425, 426, 427/2, 427/3, 427/4 a část pozemku parc. č. 427/1 stabilizované plochy bydlení (B) a část pozemku parc. č. 427/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 425, 426, 427/2, 427/3, 427/4 a část pozemku parc. č. 427/1 stabilizované plochy bydlení (B) a část pozemku parc. č. 427/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (S),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (S),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy občanské vybavení – sport (OS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy občanské vybavení – sport (OS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do plochy stabilizované veřejné vybavenosti – školství (OŠ).

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

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro bydlení a plochy zeleně na uvedených pozemcích a požaduje vymezení části pozemků do ploch bydlení a části pozemků do ploch smíšených aktivit.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byly pozemky součástí zastavitelné plochy OŠ – plochy veřejné vybavenosti – školství. Dlouhodobě byly tedy pozemky plánovány pro využití ve veřejném zájmu a sloužily jako základní vybavenost území.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky vymezeny jako součást plochy bydlení. V návrhu pro společné jednání (2012) byla část pozemků, zařazena do plochy veřejné zeleně a to z důvodu nutnosti vymezení plochy zeleně v této části města. Na tento nedostatek upozornila veřejnost v námitkách. Na části pozemků je v současnosti volná zelená plocha vhodná pro rekreační funkci. Zbývající části pozemků byly vymezeny jako plocha bydlení.

Na základě uplatněné námítky došlo k posouzení dané lokality v širších souvislostech. Pořizovatel ve spolupráci s projektantem a určeným zastupitelem prověřil a posoudil potřebu změn v území a veřejný zájem na jejich provedení v souladu s § 19 odst. (1) písm. c) stavebního zákona. Výsledkem tohoto posouzení je zařazení předmětných pozemků do plochy občanské vybavení – sport (OS). Tímto dochází k ochraně území ve veřejném zájmu a je vyhověno požadavku v části, ve které je vyslovena potřeba zajištění možnosti rekonstrukce stávajícího skautského areálu. V plochách občanského vybavení sportu bude umožněn další rozvoj a činnost základny.

V části požadavku na vymezení plochy bydlení se námitka nevyhovuje. V městském sektoru 7 – jihozápad, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 22,37 ha návrhových ploch a ploch přestavby pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Plocha sportu podpoří soudržnost společenství obyvatel území. Na části pozemků je vhodné zachovat volnou zelenou plochu, která může být využívána pro různé doprovodné aktivity.

Majetkové vztahy nejsou pro vymezení ploch určující. Soukromoprávní smlouvy nezakládají nárok na změnu územního plánu.

Oplocení slouží zejména jako ochrana majetku, ale není limitující pro přístup veřejnosti. To dokládá i to, že pozemky jsou využívány pro mimoškolní činnost dostupnou veřejnosti.

Je vhodné, aby na činnost Junáků mohla navazovat jiná podobná aktivita. V této části města adekvátní plocha občanského vybavení sportu v docházkové vzdálenosti neexistuje. Plochu nelze vymezit na jiných vhodnějších pozemcích.

V ÚPL jsou pozemky, po posouzení lokality v širších souvislostech, zařazeny do plochy občanské vybavení – sport (OS).

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

## Námitka k návrhu N\_0105 – Karel Pičman

**CJ MML 089069/13**

**katastrální území:** Dolní Hanychov

**pozemek parc. č.:** 196/3

**Rozhodnutí:** Námitce se vyhovuje.

### **Text námítky včetně odůvodnění:**

**PŘIPOMÍNKA:** Oplocením pozemku 196/3 došlo k přerušení částečně vyasfaltované cesty kolem bývalého kravína, která umožňovala průchod mezi ulicemi Strakonická a Erbenova. Domnívám se, že by zde měl územní plán počítat s průchozí stezkou pro pěší a cyklisty.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 196/3 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA),

Návrh pro společné jednání (2012): část pozemku stabilizované plochy smíšených aktivit (A), část pozemku přestavbové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): část pozemku stabilizované plochy smíšených aktivit (A), část pozemku přestavbové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): část pozemku stabilizované plochy smíšených aktivit (A), část pozemku přestavbové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část pozemku stabilizované plochy smíšených aktivit (A), část pozemku přestavbové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemku stabilizované plochy smíšené obytné (SM), část pozemku plochy změn - přestavba veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemku stabilizované plochy smíšené obytné (SM), část pozemku plochy změn - přestavba veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

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

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

Podatel požaduje obnovit průchod mezi ulicemi Strakonická a Erbenova.

Podle § 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích je pozemní komunikací každá dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci. Stanovisko ombudsmana uvedené v sborníku „Veřejné cesty – Místní a účelové pozemní komunikace“ toto dále vysvětluje. Pro vznik pozemní komunikace není podstatné vydání správního rozhodnutí a komunikace nemusí mít ani zpevněný



povrch. Podstatné je především to, zda jde o zřetelnou cestu, která je prokazatelně určena k užívání vozidly a chodci pro účely dopravy. Jedná se o zvykovou cestu využívanou tzv. „od nepaměti“. Všechny pozemní komunikace jsou ze zákona veřejně přístupné.

Prostupnost územím pro bezmotorovou dopravu je zajištěna plochou P7.93, která zajišťuje místní pěší a cyklistické propojení ulic Erbenova a Strakonická.

V souladu § 43 stavebního zákona územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území. Předmětem územního plánu není konkrétní realizace navržených záměrů, ale vytvoření předpokladů pro jejich realizaci.

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

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

## Námitka k návrhu N\_0128 – Zdeněk Havlát

CJ MML 091714/11

katastrální území: Dolní Hanychov

pozemek parc. č.: 82/23

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

### Text námítky:

Jako vlastník pozemku Dolní Hanychov p.č. 82/23, který jsem v nedávné době zakoupil v dražbě od města Liberec jsem PROTI vedení nové komunikace přes tento pozemek, který je uveden v návrhu územního plánu Liberec

Uvedený pozemek využíváme k rekreačním účelům. V této lokalitě také bydlíme (Hanácká 448). Uvedený pozemek JSEM KOUPIL V DOBRÉ VÍŘE. Je tedy zcela nelogické, když pozemek nabídlo město k prodeji a v následném krátkém časovém horizontu se uvažuje s umístěním silniční komunikace, které tyto aktivity zcela znehodnotí.

(Návrh byl již v předchozí verzi Návrhu nového ÚP, tedy prakticky v době po uskutečněném prodeji pozemku)

1. Návrh ÚP v tomto bodě je zmatečný – proč se uskutečnil prodej, když ÚP s tímto a dalšími pozemky mělo tyto záměry ?
2. Uvedeným postupem je ohrožena právní jistota v dotčené záležitosti. Na pořízení a úpravu pozemku jsem vynaložil náklady, které v případě realizace uvedené komunikace budou zmařeny. Uvedený postup prodávajícího (Město Liberec) považuji za UVEDENÍ V OMYL.
3. Areál 43 rodinných domků Hanácká-Vizovická byl koncipován a umístěn mimo zatížené silniční komunikace. Uvedený návrh ZÁSADNĚ ZMĚNÍ KVALITU BYDLENÍ K HORŠÍMU, což ohrozí bezpečnost zejména starších lidí a dětí bydlících v této lokalitě, neboť Hanácká ulice se stane průjezdnou trasou směr Ještědská a její zatížení bude neúměrně vyšší, než bylo při výstavbě areálu RD zamýšleno. V MÉM PŘÍPADĚ PAK BUDE ZÁSADNĚ NARUŠEN ZPŮSOB OBSLUHY POZEMKŮ k.ú. Dolní Hanychov 82/23; 78/31; 82/31 v mém vlastnictví – mezi těmito pozemky je navrženo vedení zmíněné nové silniční komunikace.  
**Statutární město Liberec**  
Datum: 17.06.2013
4. Uvedený návrh má velmi NEGATIVNÍ VLIV NA CENU POZEMKU 82/23, jakož i blízkých RD, v mém případě RD Hanácká 448, ve kterém bydlím, a pozemků k.ú. Dolní Hanychov 78/31; 82/31.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením komunikace spojující ulice Hanácká a Ještědská.

Majetkoprávní operace nejsou předmětem řešení územního plánu a spadají do samostatné působnosti zastupitelstva města. Z toho důvodu nejsou prodeje pozemků předmětem vypořádání této námítky.

V konceptu územního plánu (2011) byla dopravní situace v dané lokalitě řešena nejednoznačně. Na základě pokynů (2012) schválených zastupitelstvem města byl projektantem zpracován návrh pro

společné jednání (2012). Také z důvodu nutnosti zachování průchodnosti územím pro pěší a cyklisty byla po prověření v návrhu pro společné jednání (2012) vymezena plocha veřejných prostranství komunikace 7.75.P. S ohledem na výsledky projednání bylo upraveno umístění křižovatky tak, aby plocha nezasahovala do parku a nevyvolávala potřebu kácení vzrostlé zeleně.

Celková koncepce ÚPL byla projektantem zpracována na základě zadání schváleného ZM. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Součástí stanovené koncepce je řešení koncepce dopravy. V blízkosti pozemků namítatele je vymezena plocha veřejných prostranství – komunikace zajišťující místní propojení dopravní kostry Ještědská – Erbenova.

Komunikace zajišťující propojení ulic Hanácká a Ještědská byla navržena už v územním plánu města Liberec z roku 2002. Tato komunikace byla následně s cílem zajistit kvalitní dopravní obsluhu lokality projektantem převzata do ÚPL. Záměr na výstavbu komunikace spojující ulice Hanácká a Ještědská je tedy v území znám přes více než 10 let.

Obecně je v řešení dopravního systému města vhodné, pokud mají větší obytné soubory zajištěny dva dopravní přístupy. V současné době je dopravní obsluha lokality zajišťována ulicí Erbenova. Vytvořením spojení mezi ulicemi Hanácká a Ještědská bude vytvořeno přímé napojení na základní dopravní kostru města, jejíž součástí je ulice Ještědská. Tímto řešením dojde k odvedení průjezdní dopravy z obytných ulic, a tím zvýšení jejich bezpečnosti. Jiné řešení dopravní obsluhy dané lokality by představovalo větší zásah do pozemků soukromých vlastníků a zásah do stávajících staveb pro bydlení.

Komunikace má sloužit primárně pro obyvatele daného území. Navrhované propojení umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Bude zajištěna dostatečná prostupnost územím pro pěší a cyklisty.

Vhodnost umístění komunikace v této poloze byla potvrzena zároveň dopravním modelem.

Napojení takto velkého obytného souboru pouze do jednoho místa – křižovatky ulic Erbenova – Hanácká je nevhodné také z bezpečnostních důvodů např. pro zajištění přístupu integrovaných složek záchranného systému.

Na základě místního šetření bylo zjištěno, že v daném místě fyzicky existuje nebezpečná občasně využívaná komunikace, která je využívána obyvateli této lokality jako vhodné komunikační propojení mezi ulicemi Erbenova a Ještědská. Vybudováním stavby komunikace dojde k odstranění z bezpečnostního hlediska nevhodného napojení na ulici Ještědská v místě křižovatky s ulicemi Malodoubská a České mládeže.

Řešení protihlukových opatření není předmětem územního plánu, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. Územní plán vybudování protihlukových opatření umožňuje. Vzhledem k předpokládanému zatížení lze předpokládat, že nároky na protihluková opatření nebudou vyvolány.

Vzhledem k charakteru navrhované komunikace nelze předpokládat negativní vliv na cenu nemovitostí.

Řešení protihlukových opatření není předmětem ÚPL, řeší se v dalších stupních projektové přípravy. ÚPL vybudování protihlukových opatření umožňuje. Vzhledem k předpokládanému zatížení lze předpokládat, že nároky na protihluková opatření nebudou vyvolány.

Dopravní režim, tempo dopravy apod. nejsou předmětem řešení ÚPL.

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

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

## Námitka k návrhu N\_0305 – Celtima s.r.o.

**CJ MML 093035/13**

**katastrální území:** Dolní Hanychov

**pozemky parc. č.:** 523/6, 531/8, 536/1, 536/2, 538/4, 528, 531/3, 531/5, 531/6, 531/7, 531/8, 533/9, 533/10, 533/11, 533/14, 538/1, 538/3, 538/5

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky včetně odůvodnění:**

proti změně ploch pracovních aktivit "VD" na plochy smíšených aktivit "A"

Jelikož jsme pozemky dle LV 487 zakoupili jako plochy pracovních aktivit "VD" a pozemky dle LV 60 000 pronajali od státu, kde máme závazný příslib o budoucím odkoupení těchto pozemků. Zásadně nesouhlasíme s navrhovaným zařazením zmíněných pozemků do kategorie ploch smíšených aktivit "A". Tato změna by nám mohla způsobit některé problémy v případě dalšího rozvoje naší firmy, kde chceme v budoucnu postavit další výrobní halu na pozemku č.538/3, čímž by došlo ke zmaření našich vynaložených investic do zakoupených pozemků (3 mil. Kč) dle LV 487 a budoucí koupě pozemků LV 60 000 (8,5mil Kč). Zároveň by došlo ke znehodnocení investice do nově zrekonstruované výrobní haly č.1 (4 mil.Kč), momentálně jsme dorekonstruovali administrativní budovu za (4mil.Kč), do konce roku 2014 bude probíhat rekonstrukce skladové haly č.2 již s odsouhlasenou dotací za (15mil. Kč). Firma dále plánuje veškeré pozemky opravit asfaltovou plochou v hodnotě asi (4mil Kč), zároveň naše firma podala žádost o dotaci ROZVOJ do nákupu nové výrobní technologie pro udržení konkurenceschopnosti ve výši (3,5 mil Kč).

Žádám proto touto námitkou zařadit zmíněné pozemky v navrhovaném ÚP z typu "A" na typ "E".

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č.523/6, 531/8, 536/1, 536/2, 538/4, 528, 531/3, 531/5, 531/6, 531/7, 531/8, 533/9, 533/10, 533/11, 533/14, 538/1, 538/3, 538/5 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD), pozemky parc. č. 536/2 a 528 byly zahrnuty do stabilizované plochy bydlení čistého (BČ).

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

Podatel požaduje vymezit na uvedených pozemcích plochu výroby a skladování (E).

V souladu s § 19 stavebního zákona projektant posoudil stav území a vymezil zde plochy smíšené obytné městské (SM). Dotčené pozemky se nachází v území, ve kterém se mísí několik funkcí. Plochy bydlení se stávající zástavbou velmi těsně navazují na funkční výrobní areál.

V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je plocha vymezena s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností.

S ohledem na stávající zástavbu rodinných domů není možné celou plochu vymezit jako plochu výroby a skladování, kde není bydlení součástí definovaného přípustného využití, přičemž není žádoucí vymezovat každé konkrétní stavbě specifickou plochu s rozdílným způsobem využití.

Plochy smíšené obytné městské podle kapitoly F.2.4.2 návrhu územního plánu Liberec funkci ekonomických aktivit (komerční administrativa, věda, výzkum, nerušící výroba, sklady, opravy, stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby města) umožňují. Výroba je jedním z přípustných využití plochy smíšené obytné městské (SM).

Dle odůvodnění ÚPL kap. C.4.2.20 byly pro rozvoj různorodých ekonomických aktivit s možností promíšení s bydlením a občanským vybavením vymezeny plochy smíšené obytné městské (SM).

Zóny smíšených aktivit jako formálně nový prvek funkční struktury města umožní aplikaci různých forem úprav těchto již dnes značně promíšených struktur od přestavby spojené se změnou funkce ploch, pozemků i objektů až po revitalizaci historických výrobních ploch („brownfields“ Rochlice, Jeřáb, údolí Černé Nisy,...) při zachování vhodného promíšení výroby, bydlení a občanského vybavení.

Přitom ekonomické aktivity zde budou mít charakter kapacitních čistých HI-TECH až kancelářských provozů resp. drobnějších výrobních služeb s vyšší koncentrací pracovníků na ploše.

Široká škála využití těchto ploch principiálně podmíněná vzájemnou slučitelností umožní vyhnout se nežádoucí specifikaci konkrétního využití řady dnes promíšených ploch nebo ploch přestavby vč. tzv. „brownfields“ ve chvíli, kdy řada různých řešení je možných i vhodných a žádné nemá konkrétního investora.

Z výše uvedeného vyplývá, že fungování stávajícího areálu ani jeho budoucí rozvoj není vymezením plochy smíšené obytné městské (SM) znemožněn nebo omezen.

Na pozemcích bylo vymezeno funkční využití plochy smíšených obytných městských (SM). Tato plocha odpovídá charakteru dané lokality a je v souladu s urbanistickou koncepcí ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2016) a v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

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

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

## Námitka návrhu N\_0309 – Eva Pešková

**CJ MML 091701/13**

**katastrální území:** Dolní Hanychov

**pozemky parc. č.:** 533/8, 533/13, 533/3, 533/12, 531/4, 530, 523/5, 523/2, 523/4, 523/3, 531/9, 533/24

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky včetně odůvodnění:**

Proti změně ploch pracovních aktivit „VD“ na plochy smíšených aktivit „A“

Jelikož jsme koupili pozemky LV 435 jako plochy pracovních aktivit „VD“. Pozemky LV 10002 máme pronajaté od pozemkového fondu, kde máme žádost na odkoupení těchto pozemků, tak zásadně nesouhlasím s navrhovaným zařazením shora uvedených pozemků do kategorie ploch smíšených aktivit „A“. Tato změna způsobí problémy dalšího rozvoje naší firmy, udržení současných pracovních míst a zmaření vložené investice jak do nákupu již zmíněných nemovitostí, které na pozemcích stojí, tak do technologií, které jsou v rámci provozu a udržení konkurence schopnosti firmy zakoupeny a stále se dokupují

V příštím roce máme v plánu rozšířit provozní budovu a celkovou rekonstrukci současných nemovitostí, která již probíhá. V roce 2015 chceme postavit zcela novou halu, včetně nové technologie, abychom přenesli co největší část výroby do uzavřených prostor. Tato investice se pohybuje v řádech několika milionů Kč. Tímto rozvojem jsme schopni poskytnout nová pracovní místa, včetně zachování současných. Žádám touto námitkou zařadit zmíněné pozemky v navrhovaném ÚP z typu „A“ do typu „E“

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 533/8, 533/13, 533/3, 533/12, 531/4, 530, 523/5, 523/2, 523/4, 523/3, 531/9 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM).



Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD), pozemek parc. č. 523/3 byl zahrnut do stabilizované plochy bydlení čistého (BČ).

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

Podatelka požaduje vymezit na uvedených pozemcích plochu výroby a skladování.

V souladu s § 19 stavebního zákona projektant posoudil stav území a vymezil zde plochy smíšené obytné městské (SM). Dotčené pozemky se nachází v území, ve kterém se mísí několik funkcí. Plochy bydlení se stávající zástavbou velmi těsně navazují na funkční výrobní areál.

V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je plocha vymezena s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností.

S ohledem na stávající zástavbu rodinných domů není možné celou plochu vymezit jako plochu výroby a skladování, kde není bydlení součástí definovaného přípustného využití, přičemž není žádoucí vymezovat každé konkrétní stavbě specifickou plochu s rozdílným způsobem využití.

Plochy smíšené obytné městské podle kapitoly F.2.4.2návrhu územního plánu Liberec funkci ekonomických aktivit (komerční administrativa, věda, výzkum, nerušící výroba, sklady, opravny, stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby města) umožňují. Výroba je jedním z přípustných využití plochy smíšené obytné městské (SM).

Dle odůvodnění ÚPL kap. C.4.2.20 byly pro rozvoj různorodých ekonomických aktivit s možností promíšení s bydlením a občanským vybavením vymezeny plochy smíšené obytné městské (SM).

Zóny smíšených aktivit jako formálně nový prvek funkční struktury města umožní aplikaci různých forem úprav těchto již dnes značně promíšených struktur od přestavby spojené se změnou funkce ploch, pozemků i objektů až po revitalizaci historických výrobních ploch („brownfields“ Rochlice, Jeřáb, údolí Černé Nisy,...) při zachování vhodného promíšení výroby, bydlení a občanského vybavení.

Přitom ekonomické aktivity zde budou mít charakter kapacitních čistých HI-TECH až kancelářských provozů resp. drobnějších výrobních služeb s vyšší koncentrací pracovníků na ploše.

Široká škála využití těchto ploch principiálně podmíněná vzájemnou slučitelností umožní vyhnout se nežádoucí specifikaci konkrétního využití řady dnes promíšených ploch nebo ploch přestavby vč. tzv. „brownfields“ ve chvíli, kdy řada různých řešení je možných i vhodných a žádné nemá konkrétního investora.

Z výše uvedeného vyplývá, že fungování stávajícího areálu ani jeho budoucí rozvoj není vymezením plochy smíšené obytné městské (SM) znemožněn nebo omezen.

Na pozemcích bylo vymezeno funkční využití plochy smíšených obytných městských (SM). Tato plocha odpovídá charakteru dané lokality a je v souladu s urbanistickou koncepcí ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2016) a v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

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

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

## Námitka k návrhu N\_0333 – FenestraWieden s.r.o.

**CJ MML 094049/13**

**katastrální území:** Dolní Hanychov

**pozemky parc. č.:** 30/3, 30/7, 30/8, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky včetně odůvodnění:**

Proti změně ploch pracovních aktivit „VD“ na plochy smíšených aktivit „A“

V roce 2005 jsme zakoupili areál na výše uvedených parcelách. Tento areál jsme pro potřeby naší výroby celý zrekonstruovali a do budoucna plánujeme výstavbu dalších výrobních hal na dosud volných plochách. Nesouhlasíme tedy s tím, aby naše dlouhodobé výrobní aktivity byly do budoucna omezeny zařazením našich pozemků do smíšených aktivit „A“. Došlo by tím k omezení našich aktivit, na úkor preferované případné nové zástavbě typu rodinných domů, která by se vklínila mezi stávající výrobní areály v okolí, se všemi požadavky, které z této zástavby pro nás plynou.

Žádám proto touto námitkou zařadit zmíněné pozemky v navrhovaném ÚP z typu "A" na typ "E".

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č.30/3, 30/7, 30/8, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované plochy pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD).

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel požaduje vymezit na uvedených pozemcích plochu výroby a skladování (E).

V souladu s § 19 stavebního zákona projektant posoudil stav území a vymezil zde plochy smíšené obytné městské (SM). Dotčené pozemky se nachází v území, ve kterém se mísí několik funkcí. Plochy bydlení se stávající zástavbou velmi těsně navazují na funkční výrobní areál.

V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je plocha vymezena s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností.

S ohledem na stávající zástavbu rodinných domů není možné celou plochu vymezit jako plochu výroby a skladování, kde není bydlení součástí definovaného přípustného využití, přičemž není žádoucí vymezovat každé konkrétní stavbě specifickou plochu s rozdílným způsobem využití.

Plochy smíšené obytné městské podle kapitoly F.2.4.2.návrhu územního plánu Liberec funkcí ekonomických aktivit (komerční administrativa, věda, výzkum, nerušící výroba, sklady, opravny, stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby města) umožňují. Výroba je jedním z přípustných využití plochy smíšené obytné městské (SM).

Dle odůvodnění ÚPL kap. C.4.2.20 byly pro rozvoj různorodých ekonomických aktivit s možností promíšení s bydlením a občanským vybavením vymezeny plochy smíšené obytné městské (SM).

Zóny smíšených aktivit jako formálně nový prvek funkční struktury města umožní aplikaci různých forem úprav těchto již dnes značně promíšených struktur od přestavby spojené se změnou funkce ploch, pozemků i objektů až po revitalizaci historických výrobních ploch („brownfields“ Rochlice, Jeřáb, údolí Černé Nisy,...) při zachování vhodného promíšení výroby, bydlení a občanského vybavení.

Přitom ekonomické aktivity zde budou mít charakter kapacitních čistých HI-TECH až kancelářských provozů resp. drobnějších výrobních služeb s vyšší koncentrací pracovníků na ploše.

Široká škála využití těchto ploch principiálně podmíněná vzájemnou slučitelností umožní vyhnout se nežádoucí specifikaci konkrétního využití řady dnes promíšených ploch nebo ploch přestavby vč. tzv. „brownfields“ ve chvíli, kdy řada různých řešení je možných i vhodných a žádné nemá konkrétního investora.

Z výše uvedeného vyplývá, že fungování stávajícího areálu ani jeho budoucí rozvoj není vymezením plochy smíšené obytné městské (SM) znemožněn nebo omezen.

Na pozemcích bylo vymezeno funkční využití plochy smíšených obytných městských (SM). Tato plocha odpovídá charakteru dané lokality a je v souladu s urbanistickou koncepcí ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2016) a v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

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

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

## Námitka návrhu N\_0342 – Arnošt Erlebach

CJ MML 094058/13

katastrální území: Dolní Hanychov

pozemek parc. č.: 88/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

Nesouhlasím se změnou funkčního využití plochy v rámci uvedeného pozemku, kdy oproti konceptu, kde byla plocha navržena k zastavení a s tímto bez připomínek souhlasily všechny dotčené orgány, je v návrhu z důvodu, který není z dokumentace zřejmý určena jako nezastavěná plocha s označením „Z“ a žádám o zařazení této plochy zpět do plochy určené k zastavení tak, jak bylo stanoveno v konceptu územního plánu.

Pokud jde o danou plochu, a daný pozemek v rámci této plochy, pak je nutné uvést, že jde o plochu, která svoji velikostí umožňuje její zastavení a to i přesto, že je částečně zatížena inženýrskými sítěmi v ní uloženými. Plocha je napojena na veškerou dopravní a technickou infrastrukturu, což ji rovněž předurčuje k jejímu zastavení. Pokud jde o její umístění v dané lokalitě, pak se jedná o plochu, na kterou, jak v její jižní, tak i severní části navazuje stávající zástavba RD, kdy jde dále o plochu, která není krajinně exponovaná, což bylo doloženo kladnými stanovisky dotčených orgánů v rámci pořizování územního plánu, takže i z těchto hledisek je dán důvod k jejímu určení jako plochy určené k zastavení RD.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 88/1 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení čistého (BC),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku byla zahrnuta do návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku byla zahrnuta do návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku byla zahrnuta do návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), jižní část pozemku byla zahrnuta do návrhové plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) a jižní část pozemku byla zahrnuta do plochy změn - přestavby veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) a jižní část pozemku byla zahrnuta do plochy změn - přestavby veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhové plochy urbanizované zeleně –zeleň rekreační (ZR), severozápadní část pozemku byla zahrnuta do stabilizované plochy technické vybavenosti – zásobování plynem (TP), část pozemku byla zahrnuta do návrhové plochy dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace ostatní.

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

Podatel požaduje vymezení na pozemku plochu pro bydlení, žádost odůvodňuje návazností na stávající zástavbu a dostupností infrastruktury.

Jedná se o volnou plochu zeleně mezi střední školou a zástavbou rodinného bydlení. Jak sám podatel uvádí, pozemek je součástí většího souboru pozemků, které jsou zatíženy vedením inženýrských sítí. Přes pozemek prochází středotlaký plynovod a vysokotlaký plynovod, ochranné a bezpečnostní pásmo, které značně omezuje využití pozemku.

V územním plánu Liberce z roku 2002 byla na uvedeném pozemku vymezena plocha rekreační zeleně. V konceptu územního plánu byla na pozemku navržena zastavitelná plocha 7.13.BC2. Plochy navržené v konceptu ÚP (2011) odpovídaly při zhodnocení jejich potenciální kapacity dle navržených regulativů potřebě bytové výstavby vypočtené na základě stanovené výhledové velikosti města. Na základě výsledků projednání konceptu, zejména uplatněných stanovisek a námitek byly zpracovány a následně zastupitelstvem schváleny pokyny 2012.

Na základě pokynů 2012 byl zpracován návrh pro společné jednání (2012), ve kterém došlo ke změnám ve vymezení některých rozvojových ploch. Výsledkem je upravený soubor rozvojových ploch, ve kterém byly některé rozvojové plochy vyřazeny.

V návrhu pro společné jednání (2012) mimo jiné na rozdíl od konceptu ÚP (2011) dochází k intenzivnějšímu využití jednotlivých ploch, čímž dochází ke snížení nároků na zábor dosud nezastavitelných ploch. V návrhu pro společné jednání (2012) byly pozemky zařazeny do ploch sídelní zeleně a to z důvodu nutnosti vymezení plochy zeleně v této části města. Na tento nedostatek upozornila veřejnost v námitkách. Na pozemku je v současnosti volná zelená plocha vhodná pro rekreační funkci.

Požizovatel ve spolupráci s projektantem a určeným zastupitelem na základě uplatněné námítky prověřil a posoudil potřebu změn v území a veřejný zájem na jejich provedení v souladu s § 19 odst. (1) písm. c) stavebního zákona a vyhodnotil, že v území není vyvolána potřeba změn a vymezil zde plochu sídelní zeleně. Toto využití odpovídá funkčnímu využití, které stanovil i ÚPML (2002).

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek parc. č. 88/1v katastrálním území Dolní Hanychov vymezen jako plochy sídelní zeleně (Z). Následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚPL dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však podstatnou úpravu, protože došlo k formálnímu rozdělení funkční plochy sídelní zeleně (Z) do dvou kategorií a to jako zeleň sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Stanovené funkční využití veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) odpovídá funkčnímu využití, které stanovil již územní plán z roku 2002.

ÚPL dle odůvodnění vymezuje samostatné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), které zajišťují spojitost a celistvost celoměstského systému veřejných prostranství. Funkci veřejných prostranství bude navíc plnit i část ploch sídelní zeleně vyčleněná jako plochy veřejných

prostranství s převahou zeleně (PZ). Veřejná prostranství zahrnují náměstí, komunikace s převládající společenskou funkcí nad dopravní – ulice a další prostory přístupné každému bez omezení, charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Účelem stabilizace souboru ploch veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, je zachování veřejně přístupného životního prostoru pro obyvatele města, jehož zejména v posledním dvacetiletí výrazně ubylo v souvislosti s restitucemi a privatizací. Přitom je třeba přijmout realitu obecné nepřístupnosti ostatních soukromých pozemků a soustředit se na zajištění prostupnosti městské i příměstské krajiny.

Dle odůvodnění ÚPL kap. C.5.4. *Odůvodnění vymezení veřejných prostranství - Veřejná prostranství*, jsou veřejná prostranství definována jako plochy zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jak s nimi pracuje ÚPL, však vyplývá ze stavebního zákona. Prováděcí vyhláška č. 501 ke stavebnímu zákonu v hlavě II. specifikuje náplň jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, že přirozenou součástí všech mohou být pozemky veřejných prostranství.

ÚPL dotváří ucelený systém veřejných prostranství plochami veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) pro denní pobyt a rekreaci obyvatel. Kostra zelených ploch byla oproti ÚPML 2002 upravena s ohledem na posílení propojení s okolním hodnotným přírodním prostředím zelenými pásy sledujícími zejména vodní toky, na polohu, dostupnost a význam jednotlivých ploch ve funkční i prostorové struktuře města a v neposlední řadě na reálné možnosti města na zřizování nových ploch včetně případného výkupu pozemků.

Územní studie zeleně, jejíž pořízení bylo v určité fázi požadováno návrhem ÚPL, z tohoto systému měla vyčlenit nezbytný rozsah ploch veřejné zeleně tak, aby byla zachována jejich spojitost při respektování funkčního i vlastnického charakteru ploch ostatní zeleně. Poté, co bylo zpracování územní studie zeleně nahrazeno územní studií krajiny s jiným obsahem, byla přístupnost ploch zeleně vyřešena v ÚPL jejich rozdělením na plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a zeleně sídelní (ZS).

V městském sektoru 7 – jihozápad, do kterého spadá i pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 22,37 ha ploch změn zastavitelných a ploch 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 vymezeny vhodnější pozemky.

Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do návrhových ploch pro bydlení. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterým je mimo jiné ochrana přírody a krajiny.

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

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

## Námitka k návrhu N\_0369 – Ing. Luboš Vít

**CJ MML 083011/13**

**katastrální území:** Dolní Hanychov

**pozemky parc. č.:** 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky včetně odůvodnění:**

### **NÁMITKA: NESOUHLAS SE ZAŘAZENÍM DO ZELENĚ A ŽÁDOST O ZAŘAZENÍ DO ZAHRÁDEK (ZZ)**

#### **ODŮVODNĚNÍ:**

Všechny uvedené pozemky byly Městem Liberec geometricky rozděleny včetně přístupových komunikací za účelem provozování zahrádek a pozemky (zahrádky) byly rozprodány v městské dražbě obyvatelům Liberce. V současné době jsou již na některých pozemcích provozovány zahrádky místně bydlicími občany. Přes pozemky jsou vedeny sítě – zemní plyn a VN a jsou kromě ppč. 82/25 z hlediska ochranných pásem sítí nezastavitelné a jejich využití by měly být zahrádky, tedy v souladu s tím, jak je Město Liberec geometricky rozdělilo a rozprodalo. Žádám o zachování v novém územním planu jako plochy určené pro zahrádky (ZZ).

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č.82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/21, 82/22, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP(2011): pozemek parc. č.82/21 stabilizované plochy bydlení čistého (BC),ostatní pozemky stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), přes pozemky p. č. 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 82/15, 82/17, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena veřejně prospěšná stavba veřejného prostranství 7.14.VK,

Návrh pro společné jednání(2012): pozemek parc. č. 82/21stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky p. č. 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 82/15, 82/17, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 82/21stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 82/21stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 82/21stabilizované plochy bydlení (B), ostatní pozemky stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 82/21stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), ostatní pozemky stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně



(PZ), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) Z7.75,

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 82/21 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), ostatní pozemky stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 je vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) Z7.75.

Územní plán z roku 2002 zahrnul převážnou část pozemku parc. č. 82/21 do návrhové plochy bydlení čistého (BČ), jihovýchodní cíp pozemku parc. č. 82/21 a ostatní pozemky zahrnul do návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR), do části pozemků p. č. 83/11, 83/12, 83/13, 83/14, 82/15, 82/16, 82/17, 82/20, 82/23, 82/24 zasahují návrhové plochy dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace.

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

Podatel požaduje změnit nezastavitelné plochy zeleně na plochy s využitím pro zahrádky.

Pozemek parc. č. 82/21 v katastrálním území Dolní Hanychov je jak v územním plánu z roku 2002, tak ve všech etapách projednání ÚPL zahrnut do ploch pro bydlení. Z tohoto důvodu budou předmětem vypořádání námítky pouze pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/22, 82/23, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14 v k. ú. Dolní Hanychov.

Jedná se o volnou plochu zeleně mezi střední školou a zástavbou rodinného bydlení. Přes plochu prochází vysokotlaký plynovod a elektrické vedení. Ochranná pásma technické infrastruktury fakticky znemožňují zástavbu pozemků, jak uvádí i podatel.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byla na ploše vymezena plocha zeleně rekreační a plocha dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Tyto pozemky tedy nebyly určeny k plnění funkce zahrádek.

ÚPL dle odůvodnění vymezuje samostatné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), které zajišťují spojitost a celistvost celoměstského systému veřejných prostranství. Funkci veřejných prostranství bude navíc plnit i část ploch sídelní zeleně vyčleněná jako plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Veřejná prostranství zahrnují náměstí, komunikace s převládající společenskou funkcí nad dopravní – ulice a další prostory přístupné každému bez omezení, charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Účelem stabilizace souboru ploch veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, je zachování veřejně přístupného životního prostoru pro obyvatele města, jehož zejména v posledním dvacetiletí výrazně ubylo v souvislosti s restitučními a privatizačními. Přitom je třeba přijmout realitu obecné nepřístupnosti ostatních soukromých pozemků a soustředit se na zajištění prostupnosti městské i příměstské krajiny.

Dle odůvodnění ÚPL kap. C.5.4. *Odůvodnění vymezení veřejných prostranství - Veřejná prostranství*, jsou veřejná prostranství definována jako plochy zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jak s nimi pracuje ÚPL, však vyplývá ze stavebního zákona. Prováděcí vyhláška č. 501 ke stavebnímu zákonu v hlavě II. specifikuje náplň jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, že přirozenou součástí všech mohou být pozemky veřejných prostranství.

Veřejná prostranství zahrnují náměstí, komunikace s převládající společenskou funkcí nad dopravní – ulice a další prostory přístupné každému bez omezení (časového), charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství mohou být také obecně součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud slouží bezprostředně pro zajištění hlavního a přípustného využití

vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, resp. pro dopravní připojení staveb umístěných v souladu s ÚPL. To vyplývá z neúčelnosti zakreslování technicky a majetkoprávně neprověřitelných detailních řešení do přesného digitálního mapového podkladu ÚPL.

ÚPL dotváří ucelený systém veřejných prostranství plochami veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) pro denní pobyt a rekreaci obyvatel. Kostra zelených ploch byla oproti ÚPML 2002 upravena s ohledem na posílení propojení s okolním hodnotným přírodním prostředím zelenými pásy sledujícími zejména vodní toky, na polohu, dostupnost a význam jednotlivých ploch ve funkční i prostorové struktuře města a v neposlední řadě na reálné možnosti města na zřizování nových ploch včetně případného výkupu pozemků.

Územní studie zeleně, jejíž pořízení bylo v určité fázi požadováno návrhem ÚPL, z tohoto systému měla vyčlenit nezbytný rozsah ploch veřejné zeleně tak, aby byla zachována jejich spojitost při respektování funkčního i vlastnického charakteru ploch ostatní zeleně. Poté, co bylo zpracování územní studie zeleně nahrazeno územní studií krajiny s jiným obsahem, byla přístupnost ploch zeleně vyřešena v návrhu ÚPL jejich rozdělením na plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a zeleně sídelní (ZS).

Důvodem vymezení plochy změn zastavitelná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch Z7.75, která vede přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24, je propojení místních komunikací (Ještědská – Erbenova) k ucelení dopravní kostry, zajištění prostupnosti území a obsluhy stabilizovaných obytných ploch z kapacitní Ještědské ulice, využití zachované proluky v zástavbě díky bezpečnostnímu pásmu plynovodu a stopy stávající pěšiny, z prověřených možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům v území je minimalizován zásah do soukromých pozemků.

Projektant v souladu s § 19 stavebního zákona posoudil stav v území a vyhodnotil, že v území není vyvolána potřeba změn a vymezil zde stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně a plochy změn zastavitelná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Plochy veřejného prostranství s převahou zeleně tvořící nedílnou součást celoměstského systému. Plocha tedy bude v území plnit zejména funkci veřejného prostranství s převahou zeleně a veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch, ale není možné na nich realizovat zahrádkářskou kolonii.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 82/19, 82/20, 82/22, 82/23, 82/23, 82/24, 82/25, 82/26, 82/27, 83/11, 83/12, 83/13, 83/14 v katastrálním území Dolní Hanychov vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 byla vymezena návrhová plocha veřejného prostranství. Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a přes západní část pozemků p. č. 83/11, 83/13, 82/15, 82/16, 82/20, 82/23, 82/24 byla vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však podstatnou úpravu, protože došlo k formálnímu rozdělení funkční plochy sídelní zeleně (Z) do dvou kategorií a to jako zeleň sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Stanovené funkční využití veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) a veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) odpovídá funkčnímu využití, které stanovil již územní plán z roku 2002.

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

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

## Námitka k návrhu N\_0395 – Václav a Pavla Kvapilovi

**CJ MML 090155/13**

**katastrální území:** Dolní Hanychov

**pozemky parc. č.:** 513/4, 562, 563/1, 563/2, 563/3, 564, 565/1, 565/2, 566/1, 646, 659/6, 679/2

**Rozhodnutí:** Námitce nevyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

**NÁMITKA:** proti změně ploch pracovních aktivit "VD" na plochy smíšených aktivit "A"

Jelikož jsme pozemky dle LV 102 zakoupili jako plochy pracovních aktivit "VD", nesouhlasíme s navrhovaným přeřazením zmíněných pozemků do kategorie ploch smíšených aktivit "A". Touto změnou by mohla být ohrožena výstavba nových výrobních hal, se kterými počítáme v dalším rozvoji firmy v následujících 4-6 letech, čímž by došlo ke zmaření vynaložených investic do zakoupených pozemků (33mil. Kč) dle LV 102. Zároveň by došlo ke znehodnocení investice do nové, námi budované trafostanice (1mil. Kč). Firma dále v letošním roce investuje prostřednictvím již odsouhlaseného programu ROZVOJ do nákupu nové výrobní technologie pro udržení konkurenceschopnosti (11,5 mil Kč). V roce 2014 budeme realizovat výstavbu administrativní budovy v hodnotě (5,5 mil. Kč).

Žádám touto námitkou přeřadit zmíněné pozemky v navrhovaném ÚP z typu "A" na typ "E".

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 513/4, 562, 563/1, 563/2, 563/3, 564/1, 564/2, 565/1, 565/2, 566/1, 646, 659/6, 679/2v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy smíšených aktivit (A),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 563/1, 563/2, 563/3, 565/1, 659/6, 564/1, 564/2 a jižní část pozemku parc. č. 562 do stabilizované plochy pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD), pozemky parc. č. 513/4, 565/2, 566/1, 679/2 a severní část p.p.č. 562 do návrhové plochy pracovních aktivit – drobná výroba, sklady, živnostenské provozovny, stavebnictví (VD) a pozemek p.č. 646 zahrnul do stabilizované plochy bydlení čisté (BČ).

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel požaduje vymezit na uvedených pozemcích plochu výroby a skladování (E).

V souladu s § 19 stavebního zákona projektant posoudil stav území a vymezil zde plochy smíšené obytné městské (SM). Dotčené pozemky se nachází v území, ve kterém se mísí několik funkcí. Plochy bydlení se stávající zástavbou velmi těsně navazují na funkční výrobní areál.

V souladu s ustanovením § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je plocha vymezena s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností.

S ohledem na stávající zástavbu rodinných domů není možné celou plochu vymezit jako plochu výroby a skladování, kde není bydlení součástí definovaného přípustného využití, přičemž není žádoucí vymezovat každé konkrétní stavbě specifickou plochu s rozdílným způsobem využití.

Plochy smíšené obytné městské podle kapitoly F.2.4.2 návrhu územního plánu Liberec funkcí ekonomických aktivit (komerční administrativa, věda, výzkum, nerušící výroba, sklady, opravy, stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky, zahradnictví, skleníkové areály, technické služby města) umožňují. Výroba je jedním z přípustných využití plochy smíšené obytné městské (SM).

Dle odůvodnění ÚPL kap. C.4.2.20 byly pro rozvoj různorodých ekonomických aktivit s možností promíšení s bydlením a občanským vybavením vymezeny plochy smíšené obytné městské (SM).

Zóny smíšených aktivit jako formálně nový prvek funkční struktury města umožní aplikaci různých forem úprav těchto již dnes značně promíšených struktur od přestavby spojené se změnou funkce ploch, pozemků i objektů až po revitalizaci historických výrobních ploch („brownfields“ Rochlice, Jeřáb, údolí Černé Nisy,...) při zachování vhodného promíšení výroby, bydlení a občanského vybavení.

Přitom ekonomické aktivity zde budou mít charakter kapacitních čistých HI-TECH až kancelářských provozů resp. drobnějších výrobních služeb s vyšší koncentrací pracovníků na ploše.

Široká škála využití těchto ploch principiálně podmíněná vzájemnou slučitelností umožní vyhnout se nežádoucí specifikaci konkrétního využití řady dnes promíšených ploch nebo ploch přestavby vč. tzv. „brownfields“ ve chvíli, kdy řada různých řešení je možných i vhodných a žádné nemá konkrétního investora.

Z výše uvedeného vyplývá, že fungování stávajícího areálu ani jeho budoucí rozvoj není vymezením plochy smíšené obytné městské (SM) znemožněn nebo omezen.

Na pozemcích bylo vymezeno funkční využití plochy smíšených obytných městských (SM). Tato plocha odpovídá charakteru dané lokality a je v souladu s urbanistickou koncepcí ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2016) a v novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky vymezeny jako plochy smíšených aktivit (A) a následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do ploch smíšených obytných městských (SM). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

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

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

## Námitka k návrhu N\_0564 – Lukáš Plechatý

**CJ MML 096140/13**

**katastrální území:** Dolní Hanychov

**pozemky parc. č.:** 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 83/11, 83/12, 83/14

**Rozhodnutí:** *Námitce se nevyhovuje.*

### Text námítky včetně odůvodnění:

Požaduji stanovení pozemku na plochu pro zahrádkářské účely.

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

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

**Bohužel jsou pozemky zastavěny VTL plynovodem a hlavním výtlačným řadem vodovodu, které bez nerealizovatelných přeložek znemožňují výstavbu.**

**Navíc se počítá s rozšířením přilehlé komunikace. Respektujeme ochranná pásma IS.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 83/11, 83/12, 83/14 v k. ú. Dolní Hanychov (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), přes pozemky parc. č. 82/15, 82/17, 83/11, 83/12, 83/14 je vymezena veřejně prospěšná stavba veřejného prostranství (7.14.VK),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky parc. č. 82/15, 82/17, 83/11, 83/12, 83/14 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství (7.75.P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), přes pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) Z7.75,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ), přes pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 83/11, 83/12 je vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) Z7.75.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do návrhové plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR), přes pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 82/17, 83/11, 83/12, 83/14 prochází návrhové plochy dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace.

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

Podatel požaduje změnit plochy sídelní zeleně (Z) na plochy s využitím pro zahrádkářské účely.

Jedná se o volnou plochu zeleně mezi střední školou a zástavbou rodinného bydlení. Přes pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 82/17, 83/11, 83/13 prochází vysokotlaký plynovod, vodovodní řad prochází přes pozemky parc. č. 82/15, 82/17, 83/12, 83/13, 83/14 a přes pozemky parc. č. 83/11 a 83/13 prochází elektrické vedení. Na pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 82/17 zasahuje ochranné pásmo tramvajové trati. Ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury fakticky znemožňují zástavbu pozemků, jak uvádí i podatel.

V územním plánu města Liberec z roku 2002 byla na ploše vymezena plocha zeleně rekreační a plocha dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Tyto pozemky tedy nebyly určeny k plnění funkce zahrádek.

ÚPL dle odůvodnění vymezuje samostatné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), které zajišťují spojitost a celistvost celoměstského systému veřejných prostranství. Funkci veřejných prostranství bude navíc plnit i část ploch sídelní zeleně vyčleněná jako plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Veřejná prostranství zahrnují náměstí, komunikace s převládající společenskou funkcí nad dopravní – ulice a další prostory přístupné každému bez omezení, charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Účelem stabilizace souboru ploch veřejných prostranství zřizovaných nebo užívaných ve veřejném zájmu, je zachování veřejně přístupného životního prostoru pro obyvatele města, jehož zejména v posledním dvacetiletí výrazně ubylo v souvislosti s restitucemi a privatizací. Přitom je třeba přijmout realitu obecné nepřístupnosti ostatních soukromých pozemků a soustředit se na zajištění prostupnosti městské i příměstské krajiny.

Dle odůvodnění ÚPL kap. C.5.4. *Odůvodnění vymezení veřejných prostranství - Veřejná prostranství*, jsou veřejná prostranství definována jako plochy zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jak s nimi pracuje ÚPL, však vyplývá ze stavebního zákona. Prováděcí vyhláška č. 501 ke stavebnímu zákonu v hlavě II. specifikuje náplň jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, že přirozenou součástí všech mohou být pozemky veřejných prostranství.

Veřejná prostranství zahrnují náměstí, komunikace s převládající společenskou funkcí nad dopravní – ulice a další prostory přístupné každému bez omezení (časového), charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství mohou být také obecně součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití, pokud slouží bezprostředně pro zajištění hlavního a přípustného využití vymezené plochy s rozdílným způsobem využití, resp. pro dopravní připojení staveb umístěných v souladu s ÚPL. To vyplývá z neúčelnosti zakreslování technicky a majetkoprávně neprověřitelných detailních řešení do přesného digitálního mapového podkladu ÚPL.

ÚPL dotváří ucelený systém veřejných prostranství plochami veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) pro denní pobyt a rekreaci obyvatel. Kostra zelených ploch byla oproti ÚPML 2002 upravena s ohledem na posílení propojení s okolním hodnotným přírodním prostředím zelenými pásy sledujícími zejména vodní toky, na polohu, dostupnost a význam jednotlivých ploch ve funkční i prostorové struktuře města a v neposlední řadě na reálné možnosti města na zřizování nových ploch včetně případného výkupu pozemků.

Územní studie zeleně, jejíž pořízení bylo v určité fázi požadováno návrhem ÚPL, z tohoto systému měla vyčlenit nezbytný rozsah ploch veřejné zeleně tak, aby byla zachována jejich spojitost při respektování funkčního i vlastnického charakteru ploch ostatní zeleně. Poté, co bylo zpracování územní studie zeleně nahrazeno územní studií krajiny s jiným obsahem, byla přístupnost ploch zeleně vyřešena v návrhu ÚPL jejich rozdělením na plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a zeleně sídelní (ZS).

Důvodem vymezení plochy změn zastavitelná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch Z7.75, která vede přes západní část pozemků p. č. 83/11, 82/15, 82/16 je propojení místních komunikací (Ještědská – Erbenova) k ucelení dopravní kostry, zajištění prostupnosti území a obsluhy stabilizovaných obytných ploch z kapacitní Ještědské ulice, využití zachované proluky v zástavbě díky bezpečnostnímu pásmu plynovodu a stopy stávající pěšiny, z prověřených možností má nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území, vzhledem k vlastnickým poměrům v území je minimalizován zásah do soukromých pozemků.

Projektant v souladu s § 19 stavebního zákona posoudil stav v území a vyhodnotil, že v území není vyvolána potřeba změn a vymezil zde stabilizované plochy veřejná prostranství s převahou zeleně a plochy změn zastavitelná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. Plochy veřejného prostranství s převahou zeleně tvořící nedílnou součást celoměstského systému. Plocha tedy bude v území plnit zejména funkci veřejného prostranství s převahou zeleně a veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch, ale není možné na nich realizovat zahrádkářskou kolonii.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky parc. č. 82/15, 82/16, 82/17, 82/18, 83/11, 83/12, 83/14 v katastrálním území Dolní Hanychov vymezeny jako plochy sídelní zeleně (Z) a přes západní část pozemků p. č. 83/11, 82/15, 82/16 byla vymezena návrhová plocha veřejného prostranství. Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a přes západní část pozemků p. č. 83/11, 82/15, 82/16 byla vymezena plocha změn zastavitelná - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však podstatnou úpravu, protože došlo k formálnímu rozdělení funkční plochy sídelní zeleně (Z) do dvou kategorií a to jako zeleň sídelní (ZS) a plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

Stanovené funkční využití veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) a veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) odpovídá funkčnímu využití, které stanovil již územní plán z roku 2002.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. V územním plánu města Liberec z roku 2002 byla na ploše vymezena plocha zeleně rekreační a plocha dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace. Tyto pozemky tedy nebyly určeny k plnění funkce zahrádek. Z tohoto důvodu nelze v tomto případě uplatnit požadavek na náhradu za změnu v území v souladu § 102 stavebního zákona.

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že žadatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je



tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu také není právní nárok, protože do procesu pořizování změny územního plánu vstupuje mnoho „subjektů“ například dotčené orgány, okolní obce, veřejnost a další, které hájí různé zájmy a nelze tedy předjímat, jestli všichni zúčastnění budou souhlasit s požadovaným funkčním využitím. Nelze tedy garantovat, že bude změně vyhověno.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je ale uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu Liberec a neplatí-li, že náhrada nelze uplatnit a to dle § 102 odst. 3 stavebního zákona: *„Náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“*

Možnost domáhání se změny územního plánu soudní cestou není předmětem vypořádání této námitky.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíchž součástí jsou dotčené pozemky, 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.**