



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 42

L.2.11 KRÁSNA STUDÁNKA



## L.2.11 KRÁSNÁ STUDÁNKA

### Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0121 – Jaroslava Jindrová.....	3
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0131 – Jiří a Eva Špicnerovi .....	6
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0183– Pavel Špinka .....	10
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0196 – Berta Rösslerová.....	12
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0205 – Naděžda Jiránková.....	14
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0213 – Adam Bělocký.....	17
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0254 – Jindřich Souček.....	24
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0271 – Zdeněk Musil .....	28
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0272 – Karel Kadlec .....	35
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0274 – Petr Kopic .....	38
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0281 – Petr Komárek.....	40
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0335 – Vaneš Petr, Vanešová Jaroslava, Drešer František, Drešerová Ludmila.....	44
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0340 – Bohumil Vinš.....	49
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0341 – Alena Marešová.....	51
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0352 – Jan Votruba, Jana Karbanová .....	53
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0353 – Jan Votruba, Jana Karbanová .....	56
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0372– Miroslava Jakimičová .....	59
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0386 – Hercík Daniel, Hercíková Jitka .....	62
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0448 – Šnýdlová Hana a Šnýdl Jindřich .....	69
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0449 – Pilař Luboš .....	80
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0450 – Stará Alena .....	91
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0451 – Stará Alena .....	102
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0452 – Strunecká Judita .....	106
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0453 – Cicvářková Zdeňka.....	117
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0454 – Pelikán Jiří.....	128
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0455 – Dastychová Alexandra .....	139
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0456 – Medek Petr .....	150
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0457 – Suk Jan a Suková Zdenka .....	162
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0458 – Novotný Pavel .....	173
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0459 – Nováková Jana.....	184

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0460 – Petrák Lukáš .....	195
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0461 – Sanetrník Jiří a Sanetrníková Jana .....	206
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0462 – Miroslav Durda .....	217
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0463 – Pilařová Martina .....	228
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0464 – Pelikán Jiří, Stará Alena, Pilař Luboš, Pilařová Martina, Suk Jan, Suková Zdenak, Durda Miroslav, Sanetrníková Jana, Sanetrník, Dastychová Alexandra, Cícvárková Zdeňka, Petrák Lukáš, Strunecká Judita, Novotný Pavel, Kopp Dalibor, Rejholec Miroslav .....	239
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0465 – Rejholec Miroslav .....	252
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0466 – Kopp Dalibor .....	263
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0604 – Lukáš Plechatý .....	273
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0605 – Lukáš Plechatý .....	276
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0608 – Lukáš Plechatý .....	280
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0611 – Lukáš Plechatý .....	283
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0612 – Lukáš Plechatý .....	285
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0632 – Lukáš Plechatý .....	288
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0633 – Lukáš Plechatý .....	291
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0634 – Lukáš Plechatý .....	294
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0689 – Drešer František .....	297
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0696 – Petra Kupfová .....	301
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0697 – Loliastro servis s.r.o. ....	302

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0121 – Jaroslava Jindrová

CJ MML 081194/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 895/1, 895/3

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: SOUHLASÍM S VYUŽITÍM JAKO ZASTAVITELNÁ PLOCHA

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 895/1, 895/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky 895/1, 895/3 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky 895/1, 895/3 návrhové plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky 895/1, 895/3 návrhové plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek 895/1 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), západní okraj pozemku 895/1 návrhové plochy veřejných prostranství (P), původní pozemek 895/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek 895/1 návrhové plochy bydlení (B), původní pozemek 895/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (P),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) scelený pozemek 895/1 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): scelený pozemek 895/1 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO),

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

V průběhu projednání nového ÚP Liberec došlo ke scelování pozemků. Pozemek parc. č. 895/3 byl scelen s pozemkem parc. č. 895/1.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel souhlasí se zařazením pozemků parc. č. 895/1 a 895/3 do ploch bydlení, které jsou zastavitelnou plochou v územním plánu.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 895/1, 895/3 zařazeny do plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ). Na základě námítky CJ MML 085561/11 byla dokumentace ÚP upravena, tak že pro předmětné pozemky byla navržena zastavitelná plocha bydlení (11.162.B2.20.60). Námitka byla podána s cílem zachovat navržené řešení v návrhu pro veřejné projednání (2013). Předmětné pozemky byly v rámci procesu pořízení ÚPL vyhodnoceny jako vhodné pro bydlení.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP na základě bodu 6 prověřil koncepci sídelní zeleně a v souladu s ní znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch. Hlavním úkolem nové koncepce sídelní zeleně bylo zajistit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění. Projektant na základě tohoto pokynu vymezil přes předmětný pozemek pás zeleně spojující jednotlivé příměstské rekreační zóny a samotný pozemek zařadil do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné.

K pozemku parc. č. 895/1 v k.ú. Krásná Studánka byla uplatněna k novému návrhu pro společné jednání (2016) další připomínka.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání nového návrhu územního plánu a s ohledem na veřejné zájmy a platnou legislativu, zejména pak na cíle a úkoly územního plánování definované v § 18 a 19 stavebního zákona s přihlédnutím zvláště na § 18 odst. 1 a 4 stavebního zákona tuto připomínku vyhodnotil.

Pro daný pozemek byla zpracována územní studie „Krásná Studánka – Dubová“ a vložena do evidence územně plánovací činnosti. Tato studie, kterou nechal zpracovat vlastní na své náklady, detailně řeší parcelaci lokality a umístění 7 rodinných domů včetně vedení dopravní a technické infrastruktury. Na základě této skutečnosti projektant přehodnotil funkční využití předmětného pozemku a vymezil na něm návrhovou plochu bydlení (11.162.B2.20.60.p). Pás sídelní zeleně byl navržen v jiné severnější trase.

Malý oddělený pozemek 895/3 byl zařazen do ploch veřejných prostranství (P) a bude sloužit pro rozšíření komunikace v zúženém místě zatáčky. Komunikace slouží nejen pro obsluhu stávajících nemovitostí (ploch bydlení a smíšených aktivit), ale především pro návrhovou plochu bydlení (11.162.B2), proto je potřeba, aby splňovala stanovené šířkové parametry.

V návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla celá plocha sceleného pozemku parc. č. 895/1 v k.ú. Krásná Studánka zařazena do ploch změn (rozvojových) bydlení všeobecného (BO). Důvodem je jednoznačné určení plochy změn po hranici parcel a skutečnost, že regulativy ÚPL připouští podmíněně umístění obslužných komunikací jako základní vybavenost území ve všech funkčních plochách (rozšíření přístupové komunikace a nové přístupové komunikace k nemovitostem), jak je navrženo ve výše uvedené územní studii. Pro tento účel tedy není potřeba vymezovat v ÚP samostatnou funkční plochu komunikací.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tak na předmětném pozemku vymezena plocha změn bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám bydlení (B) navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

Dokumentace pro vydání ÚPL tak byla dána do souladu s Územním plánem města Liberce z roku 2002, v kterém je pro pozemek parc. č. 895/1 v k. ú. Krásná Studánka stanoveno funkční využití návrhové plochy bydlení čistého. Scelený pozemek parc. č. 895/1 je zařazen do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO). Byl tak splněn požadavek uplatněný v námitce na zachování zastavitelné plochy pro bydlení.

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



## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0131 – Jiří a Eva Špicnerovi

CJ MML 090854/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 123/2, 125/19 – 116/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:  
 NÁMITKA PROTI ZŘÍZENÍ NOVE KOMUNIKACE  
 V BEZPŘÍMÉMÍ BLÍZKOSTI NAŠÍ KRONOSTA.  
 - VIZ PŘÍLOHA -

ODŮVODNĚNÍ:  
 VIZ PŘÍLOHA : ODPLATA VÝROBY PROCH NO-  
 VON KOMUNIKACE VZRUŠENÍ OVLIVNÍ ŽIVOTNÍ PROSTŘE-  
 DÍ, OBYVNÉ PROSTŘEDÍ A BEZPEČNOST V BEZPŘÍMÉMÍ  
 NÍM OKOLÍ DOMU.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Dne 4.6.2013 jsme se zúčastnili besedy se zástupci Magistrátu Liberec, týkající se seznámení s návrhem nového územního plánu Liberec – Krásná Studánka.

Z předloženého návrhu tohoto územního plánu pro nás vyplývá, že se zamýšlí s výstavbou příjezdové komunikace, sloužící pro provoz společnosti PERENA s.r.o. a firmy VARAN, umístěných v prostoru bývalého zemědělského objektu v Liberci – Krásné Studánce. Provoz je v blízkém sousedství našeho rodinného domu č.p. 216 a již řadu let velmi negativně ovlivňuje životní prostředí a zhoršuje značně kvalitu bydlení hlučností, prašností a karcinogenními zplodinami při recyklaci živičných směsí.

Navrhovaná příjezdová komunikace k výše zmíněným firmám by měla být zbudována na parcele č. 116, která je z druhé strany rovněž v těsné blízkosti našeho rodinného domu.

Vzhledem k tomu, že je nám známa skutečnost, že se jedná o provoz nákladních automobilů plně naložených stavením odpadem a tento provoz je nepřetržitě od rána do večera a to denně včetně sobot a nedělí, nesouhlasíme s výstavbou této komunikace kolem našeho rodinného domu č.p. 216.

Provoz naložených nákladních automobilů stavebním odpadem je nejen zdrojem hluku, výfukových plynů a ořesů, ale i značného množství prachu a současně by tímto provozem došlo v bezprostřední blízkosti našeho obydlí ke snížení bezpečnosti.

V případě nutnosti vybudování této komunikace požadujeme její vzdálenost od hranic našeho pozemku u rodinného domu č.p. 216 minimálně 60 m a provedení protihlukové a protiprachové stěny směrem k našemu rod. domu č.p. 216 do předepsané výšky, případně vybudování zatravněného a zelení osázeného zemního valu do výšky minimálně 4 m, a to současně s dostavbou komunikace ještě před uvedením do provozu.



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 116/2, 123/2, 125/19 a 289 v k.ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek 116/2 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), severní část pozemku návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), ostatní pozemky stabilizované plochy smíšené obytné (BS);

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek 116/2 stabilizované plochy zemědělské (K), severní část pozemku návrhové plochy bydlení (B) a plochy dopravní infrastruktury silniční (M), malá severozápadní část pozemku 116/2 stabilizované plochy veřejných prostranství (P) ostatní pozemky stabilizované plochy bydlení (B);

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek 116/2 stabilizované plochy zemědělské (K), severní část pozemku návrhové plochy bydlení (B) a plochy dopravní infrastruktury silniční (M), malá severozápadní část pozemku 116/2 stabilizované plochy veřejných prostranství (P) ostatní pozemky stabilizované plochy bydlení (B);

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek 116/2 stabilizované plochy zemědělské (K), severovýchodní část pozemku návrhové plochy smíšených aktivit (A) a severní část pozemku plochy dopravní infrastruktury silniční (M), ostatní pozemky stabilizované plochy bydlení (B);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek 116/2 stabilizované plochy zemědělské (K), severovýchodní část pozemku návrhové plochy smíšených aktivit (A) a severní část pozemku plochy dopravní infrastruktury silniční (M), severozápadní část pozemku návrhové plochy výroby a skladování (E), malá severní část pozemku 116/2 stabilizované plochy bydlení (B) a návrhové plochy veřejných prostranství (P), ostatní pozemky stabilizované plochy bydlení (B);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní část pozemku plochy změn (rozvojové) přestavby dopravní infrastruktury silniční (DS) a plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS), ostatní pozemky stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO);

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní část pozemku plochy změn (rozvojové) přestavby dopravní infrastruktury silniční (DS) a plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS), ostatní pozemky stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky 116/2 a 125/19 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda, ostatní pozemky do stabilizovaných ploch bydlení venkovského

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí s návrhem (rozšířením) komunikace označené 11.151.M umístěné na pozemku parc. č. 116/2 v k.ú. Krásná Studánka vedoucí kolem jejich nemovitosti parc. č. 123/2, 125/19 a 289 v k.ú. Krásná Studánka směrem k areálu firem PERENA a další (plocha 20.E2.40.20) z důvodu hluku a prašnosti od nákladních vozů obsluhujících tuto firmu.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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 a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemkům parc. č. 1083 a 1087/1 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo využití plochy veřejných prostranství, komunikace (VK). Jedná se o návrhovou plochu, která má zajistit lepší dopravní napojení území a včetně areálu bývalého statku v Krásné Studánce. Komunikace byla označena 11.24.VK. Zároveň se jedná o rozšíření stávající místní komunikace, která tvoří přístupovou komunikaci k pozemkům podatele.

Projektant dokumentaci návrhu pro veřejné projednání (2013) upravil tak, že navrhovanou komunikaci 11.24.VK posunul o zhruba 30 m jižním směrem a ve volném prostoru mezi stávající a nově navrhovanou komunikací vymezil plochy pro bydlení. Komunikace byla nově zařazena mezi komunikace obslužné hlavní s označením 11.151.M (plochy dopravní infrastruktury silniční).

Pozemek parc. č. 1083 v k. ú. Krásná Studánka tvoří v současnosti hlavní přístupovou komunikaci do areálu bývalého statku (firmy PERENA). Tato komunikace prochází zástavbou rodinných domů a od RD podatele je vzdálena 80m východním směrem. Pozemek parc. č. 1087/1 v k. ú. Krásná Studánka, který sousedí s pozemky podatele je místní komunikací zajišťující přístup k osadě Bělídlo.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území.

Vzhledem k tomu, že v území se v současné době nachází vedle sebe plochy bydlení, rušivé výroby s problematickým dopravním napojením a vzhledem k potřebě komplexního řešení celé lokality, byla zpracována územní studie. Úkolem územní studie bylo prověřit požadavky většiny uživatelů území, tak aby bylo nalezeno co nejméně konfliktní řešení funkčního uspořádání a dopravního napojení celé lokality. Územní studie se snažila zohlednit požadavky podané ve všech námítkách. Tyto požadavky byly často protichůdné: zachování využívání areálu bývalého statku a s tím spojené potřeby lepšího dopravního napojení, naproti tomu ochrana obytné zóny před hlukem, prachem, otřesy a odvedení nákladní dopravy z této zóny. Územní studie byla veřejně projednána. Vzhledem k velkému množství protichůdných námitek a požadavků k této studii, kterým nebylo možné vyhovět, studie nebyla doposud schválena a vložena do evidence ÚPČ, a proto není závazná. Projektant nicméně vycházel z této studie a zpracoval její návrh na přemístění části výroby z polohy uvnitř obytné zástavby (pozemky parc. č. 212/1 a 223) na nově navržené plochy výroby podél nového úseku silnice I/13 na pozemcích parc. č. 217/1, 125/3, 125/26, 125/27, 125/28, 125/33 a napojení těchto výrobních ploch novou kapacitní komunikací přímo na silnici I/13, tak aby nákladní doprava byla odkloněna z obytné zástavby.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu pro společné jednání (2016) schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci dopravy ÚPL. Vycházel přitom ze stanovisek dotčených orgánů, především ŘSD a zohlednil také jednotlivé námítky a navržené řešení v územní studii.

Trasa komunikace 11.151.M byla znovu upravena bylo změněno i zařazení částí navrhované komunikace procházející podél závodu PERENA do funkčních ploch veřejných prostranství (P). Poslední varianta vychází z jediného přípustného napojení na silnici I/13, které bylo dohodnuto s ŘSD a které leží severně od výrobního areálu PERENA. V dokumentaci pro vydání ÚPL je trasa vedena jižně od

stávající komunikace na pozemku 1087/1 a také stávající zástavby RD, tak aby zde zůstal prostor pro pás ochranné zeleně. Poté se komunikace stáčí na sever a vede těsně kolem výrobního areálu PERENA. Podle textové části ÚPL se jedná o hlavní obslužnou komunikaci P11.151.DS: I/13 – Studánecká – Hejnická, kategorie MO2 12/7/50 o celkové šířce prostoru 12 m a představuje propojení základní dopravní kostry. Tato komunikace by měla sloužit jako přístupová komunikace pro obyvatele sídla Krásná Studánka z nového úseku silnice I/13. Přímé napojení na silnici I/13 bude využíváno nákladními vozy firmy PERENA, čímž dojde ke zklidnění dopravy v obytné části sídla. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu vymezenou za účelem zlepšovat propojení a zpřístupnění dílčích území a vymezených ploch s minimalizací počtu vozidel, která jimi jen projíždějí.

Trasa hlavní obslužné komunikace je od pozemků podatele oddělena pásem zeleně o proměnné šíři 5-10 m. Komunikaci nelze posunout více na jih vzhledem k koridoru technické infrastruktury (investiční záměr na posílení vedení VVN pod označením E38) a také vzhledem k protichůdné námitce CJ MML 097004/13 k rozdělení pozemku parc. č. 116/2, který chce majitel zemědělsky využívat. Případná opatření omezující negativní vliv dopravy na okolní zástavbu budou předmětem podrobnější dokumentace pro územní a stavební řízení. Jejich realizace není územním plánem vyloučena.

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. Názvy a označení jednotlivých funkčních ploch se změnily, převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

Přes pravděpodobné zlepšení kvality bydlení kvůli navrženému vymístění nákladní dopravy z obytné zóny a navrženému přemístění výroby z tohoto obytného území námitce nebylo vyhověno. V dokumentaci pro vydání ÚPL je komunikace P.11.151.DS navržena cca 10m jižně od pozemků podatele 123/2, 125/19 a 289 v k.ú. Krásná Studánka.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0183– Pavel Špínka

CJ MML 086386/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 543/15

Rozhodnutí: **Námítce se vyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

### NÁMITKA:

Dle předchozího návrhu územního plánu a požadavku vlastníka byl pozemek zařazen mezi stavební B , v rámci celé plochy parč. 543/1 ( nyní 543/1+543/15+543/16+543/12). V novém návrhu územního plánu , je pozemek 543/15 chybně zařazen do kategorie „Z“ . Ostatní viz. dokumentace, včetně znění zohlednění připomínky-námítky, č.j. 557 CJ MML 075505 / 11 .

### ODŮVODNĚNÍ:

+ 2 FOTO Z REALIZACE

V předchozí době parcela 543/1 ( nyní 543/1+543/15+543/16+543/12) z důvodu velikosti a potřeb občanů , byla rozdělena , takto a za tímto účelem :

- 543/12 Pozemní komunikace , jediný možný příjezd k domu č.ev. 13 ( pan Krikorka)
- 543/16 Stavba nové trafostanice , jediné možné místo k realizaci stavby (schváleno MML)
- 543/15 Stavba menšího rod.domu venk. typu v: INP, podkr. do 8 m, provedena realizace skladu zahradního nářadí vč. prováděné realizace oplocení v souladu „ s územním souhlasem“ MML č.j. 186447/08 , č.j. SUUR/7120/144181/08-Vn ze dne 30.10.2008. Žádost na MML o vyjmutí pozemku na RD provedena dne 18.8.2010 v návaznosti na již vyřizování podnětu ke stavbě RD , pod č.j. MML UK/7110 /D 487 / 07.
- 543/1 Stavba nízkoenergetického domu venkovského typu výška : INP, podkroví do 8 m Provedena realizace (schváleno MML) těchto zařízení: zemní el.přípojka 380/220V, vrtaná studna , oplocení , vybudování skladu zahradního nářadí , vydrenážování Ostatní viz. : Žádost o vyjmutí pozemku na RD , vč.geodet.zaměření , evid.pod č.j. : MML UK/7110 /D 487 / 07 .

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 543/15 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO);

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO);

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc.č. 543/15 v k.ú. Krásná Studánka do ploch sídelní zeleně (Z) a požaduje jeho zařazení do ploch bydlení tak, jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemek parc. č. 543/15 je situován při ulici Dětrichovská na okraji sídla Krásná studánka. Jedná se o protáhlý pozemek o rozloze 508 m<sup>2</sup> přímo navazující na komunikaci. Tento pozemek vznikl rozdělením původního pozemku 543/1 s předpokladem budoucí výstavby menšího rodinného domu.

Pozemku parc. č. 543/15 bylo v konceptu ÚP (2011) stanoveno funkční využití plochy smíšené obytné (BS1). Jedná se o plochu stabilizovanou, která je zastavitelná. Ke konceptu ÚP (2011) byla vznesena námitka K\_0557 (CJ MML 075505/11), v které podatel požaduje změnit podmínky prostorového uspořádání v rámci plochy bydlení pozemků parc. č. 543/1, 543/12, 543/15, 543/16 z plochy BS1 na plochu BS2 umožňující v souladu s navrženými regulativy na daných pozemcích výstavbu RD. V Pokynech (2012) bylo požadováno „prověřit podmínky pro využití ploch“.

Projektant dokumentaci návrhu pro veřejné projednání (2013) upravil tak, že pro pozemek parc. č. 543/15 v k.ú. Krásná Studánka bylo navrženo funkční využití plochy sídelní zeleně (Z), která je nezastavitelná. Důvodem byla nedostatečná velikost pozemků pro bytovou výstavbu, zásah do pozemků stavbou nové trafostanice a přiřazení těchto pozemků k sousední ploše navržené jako sídelní zeleň.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil tuto námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce vyhovět. Nový návrh pro společné jednání (2016) byl na základě uplatněných námitek a přeřešení celé lokality upraven tak, že pozemek parc.č. 543/15 byl zařazen do ploch bydlení (B). Jedná se o plochy návrhové, které jsou zastavitelné.

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.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tak na předmětném pozemku vymezena plocha změn bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

Pozemek je součástí velké rozvojové lokality označené Z11.09.BO.1.10.80.p. Regulativy navržené v dokumentaci pro vydání ÚPL dovolují zastavět 10% plochy (pozemku) nadzemními stavbami. Samotná stavba RD přitom může mít maximálně jedno nadzemní podlaží včetně obytného podkroví (zakončujícího podlaží) a maximální výšku 9m, což je v souladu s požadavky podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0196 – Berta Rösslerová

CJ MML 085734/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 13/4, 13/5

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

### NÁMITKA:

Dle předchozího návrhu územního plánu a požadavku vlastníka byl pozemek zařazen mezi stavební B , v rámci celé plochy parč. 13/4 a 13/5. V novém návrhu územního plánu , je pozemek 13/4 chybně zařazen do kategorie „Z“ .

### ODŮVODNĚNÍ:

Na parcele nyní číslo 13/4 a 13/5 je plánovaná výstavba rodinného domu na základě předchozího schválení Magistrátu Liberec. Na parcele nyní parc.č.13/4 a 13/5 dokonce stavební úřad vyznačil vhodné místo k výstavbě rodinného domu. Vzhledem k tomu, že v současné době se zdržuji převážně v zahraničí, dozvěděla jsem se o změnách v územním plánu až nyní, tak okamžitě podávám námítku.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 13/4, 13/5 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek 13/5 stabilizované plochy smíšené obytné (BS), pozemek 13/4 stabilizované plochy veřejných prostranství zeleň (VZ);

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek 13/5 stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 13/4 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek 13/5 stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 13/4 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch bydlení venkovského (BV)



**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 13/4 v k.ú. Krásná Studánka do ploch sídelní zeleně (Z) a požaduje tento pozemek zařadit do ploch bydlení stejně jako v ÚPML.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 13/4 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy sídelní zeleně (Z). Jedná se o plochu stabilizovanou, která je nezastavitelná. Pozemek parc. č. 13/5 byl zařazen do stabilizovaných ploch bydlení (B). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce vyhovět. V novém návrhu pro společné jednání (2016) byly na základě toho oba pozemky parc. č. 13/4 a 13/5 v k.ú. Krásná Studánka zařazeny do ploch bydlení (B).

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 2 je zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Vymezení sídelní zeleně na jednom z pozemků podatele, kde je plánovaná výstavba se dá vyložit jako omezování soukromých zájmů, a to zvláště v případě, že není dle urbanistické koncepce nutné na tomto pozemku vymezovat sídelní zeleň, která má charakter veřejného prostranství. Na území Krásné Studánky je v sousedství vymezeno dostatek větších ploch zeleně, které budou plnit funkci veřejných prostranství. Pozemek parc. č. 13/4 je z hlediska budoucí výstavby kvůli své poloze a dopravnímu přístupu jednoznačně lepší než pozemek parc. č. 13/5, na kterém dle návrhu pro veřejné projednání (2013) byla vymezena plocha bydlení. V ÚPML je navíc pozemek parc. č. 13/4 veden jako plocha bydlení venkovského (BV).

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.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tak na předmětném pozemku vymezena plocha změn bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

Pozemky parc. č. 13/4, 13/5 v k. ú. Krásná Studánka byly v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného (BO).

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0205 – Naděžda Jiránková

CJ MML 097004/13

**katastrální území:** Krásná Studánka

**pozemek parc. č.:** 116/2

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

**NÁMITKA:** Vznáším tímto námítku k návrhu územního plánu Liberce, se kterým jsem byla obeznámena na veřejné besedě dne 4.6. 2013 v Krásné Studánce. Jedná se o námítku k p.p.č. 116/2 v k.ú. Krásná Studánka, kde je v návrhu územního plánu z částí vyhověno mé předchozí námítce a je zde navržena část tohoto pozemku o výměře 3591 m<sup>2</sup> určená pro trvalé bydlení s možností drobného podnikání. Z návrhu rovněž vyplývá, že je tato část zakreslena zhruba v délce 150m a šířce cca 27m na okraji p.p.č 116/2 podél stávající pozemní komunikace směrem k Bělídlu. Má námítka se týká řešení oddělení této navrhované části pozemku propojovací komunikací, která je v návrhu zakreslena.

### ODŮVODNĚNÍ:

NAVRHU DESEL

Jako vlastník pozemku vidím v návrhu řešení opětovné znehodnocení pozemku 116/2 jako celku pozemků, které mi na tento pozemek navazují a to p.p.č 116/5 v k.ú. Krásná Studánka a p.p.č 380/9 v k.ú. Stráž nad Nisou. V nedávné době mi byly tyto pozemky rozděleny stavbou silnice 1/13 Stráž n/N – Krásná Studánka a celek těchto pozemků již byl tedy jednou narušen. V současném návrhu je toto řešení aplikováno znovu. Propojovací komunikace, v návrhu zakreslená, mi opět rozděluje pozemky o celkové výměře cca 4ha a využití navrhované části o výměře 3 591m<sup>2</sup> je velmi omezené k původnímu účelu, který jsem zdůvodňovala ve své předchozí námítce v květnu 2011, kdy jsem žádala o změnu využití p.p.č 116/2 ke stavebním účelům s možností podnikání tak, aby zde byla např. možnost chovu koní spojená s bydlením.

Tímto žádám:

- o přehodnocení návrhu propojovací komunikace směrem k Pereně a to tak, aby neoddělovala navrženou část o výměře 3 591 m<sup>2</sup>

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 116/2 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), severní část pozemku návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), severní část pozemku návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), severní část pozemku návrhové plochy bydlení (B) a návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K), severovýchodní část pozemku návrhové plochy smíšených aktivit (A) a severní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K), severovýchodní část pozemku návrhové plochy smíšených aktivit (A), severní část pozemku návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), malá severní část pozemku návrhové plochy veřejných prostranství (P) a stabilizované plochy bydlení (B), severozápadní část pozemku návrhové plochy výroby a skladování (E);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní část pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury silniční (DS) a plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS);

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ), severní část pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury silniční (DS) a plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda

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

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím na pozemku parc. č. 116/2 v k. ú. Krásná Studánka a požaduje, aby alespoň pro část pozemku byla navržena funkční plocha umožňující bydlení s podnikáním (chov koní) a aby pozemek nebyl rozdělen (znehodnocen) navrhovanou komunikací.

Pozemek parc. č. 116/2 je rozlehlá louka podél komunikace vedoucí na Bělídlo končící u nového úseku silnice I/13. Přes pozemek prochází vrchní elektrické vedení VVN a VN, a zároveň je zde investiční záměr na posílení vedení VVN pod označením v ZÚR LK E38A. Tyto limity a záměry výrazně snižují možnosti využití tohoto pozemku.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) 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“.

Předmětným pozemkům bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené nezastavitelné (SN). Jedná se o stabilizovanou plochu, která je nezastavitelná. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 bylo požadováno „Prověřit možnost vymezení plochy pro 1 RD na pozemku parc. č. 116/2 v k. ú. Krásná Studánka“ Projektant dle Pokynů (2012) určil v návrhu pro společné jednání (2012) pro severní část pozemku parc. č. 116/2 přiléhající k stávající zástavbě funkční využití návrhové plochy bydlení (11.161.B2.15.70), která je obklopena navrhovanou obslužnou komunikací 11.151.M. Zbylá část předmětného pozemku byla zařazena do ploch zemědělských (K), které jsou nezastavitelné.

Současně s touto námitkou byla k návrhu ÚP a dalším etapám projednání vnesena námitka, v které podatel nesouhlasí s návrhem (rozšířením) komunikace 11.151.M vedoucí kolem jeho nemovitostí parc. č. 123/2, 125/19 a 289 v k.ú. Krásná Studánka směrem k areálu firem PERENA a dalších (plocha 20.E2.40.20) z důvodu hluku a prašnosti od nákladních vozů obsluhujících tuto firmu. V této námitce je požadováno posunutí navrhované komunikace jižním směrem a vybudování protihlukových zábran.

Vzhledem k tomu, že v území se v současné době nachází vedle sebe plochy bydlení, rušivé výroby s problematickým dopravním napojením a vzhledem k potřebě komplexního řešení celé lokality, byla zpracována územní studie. Úkolem územní studie bylo prověřit požadavky většiny uživatelů území, tak aby bylo nalezeno co nejméně konfliktní řešení funkčního uspořádání a dopravního napojení celé lokality. Územní studie se snažila zohlednit požadavky podané ve všech námitkách. Tyto požadavky byly často protichůdné: zachování stávající výrobní činnosti areálu bývalého statku a s tím spojené potřeby lepšího dopravního napojení, naproti tomu ochrana obytné zóny před hlukem, prachem, ořesy a odvedení nákladní dopravy z této zóny. Územní studie byla veřejně projednána. Vzhledem

k velkému množství protichůdných námitek a požadavků k této studii, kterým nebylo možné vyhovět, studie nebyla doposud schválena a vložena evidence ÚPČ a proto není závazná.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu ÚP schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci dopravy ÚPL. Vycházel přitom ze stanovisek dotčených orgánů, především ŘSD a zohlednil také jednotlivé námítky a navržené řešení v územní studii.

Kvůli napojení navrhované komunikace 11.151.M na silnici I. třídy I/13 bylo se společností ŘSD vedeno mnoho jednání. Jedinou přípustnou variantou ze strany ŘSD je napojení na silnici I/13 na sever od stávajícího výrobního areálu PERENA. Z tohoto důvodu byla v dokumentaci pro opakované veřejné projednání (2021) trasa komunikace P11.151.M (nové označení – plocha změn představová) upravena. Od ulice Jindřichovická je trasa vedena jižněji a mírným obloukem se stáčí k severu k areálu PERENA, který obchází zprava. Mezi navrhovanou komunikací P11.151.M a stávající zástavbou RD byl vymezen pás izolační zeleně, který má omezit negativní vlivy budoucí dopravy. Bylo tak vyhověno námitkám stávajících obyvatel.

Vzhledem k posunu trasy navrhované komunikace P11.151.M na pozemku parc. č. 116/2 s vymezeným dopravním koridorem CNU-11.151.DS nezbyvá prostor pro umístění plnohodnotné rozvojové plochy smíšené obytné městské pro vybudování farmy. Stávající limity a záměry (dopravní koridor a upřesněný koridor technické infrastruktury z nadřazené dokumentace (E38A) - CNZ-11.2.IE), které jsou vedeny jako veřejně prospěšné stavby, to neumožňují.

Úkolem územního plánování je podle §18 odst. 3 koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů. Veřejným zájmem je v tomto případě navrhovaná komunikace, která bude zajišťovat obsluhu ploch bydlení a výroby v této lokalitě a zároveň je veřejným zájmem ochrana zdraví stávajících obyvatel, kvůli kterým je komunikace trasována tak, aby byl negativní vliv dopravy na obytnou zónu Krásné Studánky co nejmenší. Veřejným zájmem je také posílení vrchního vedení VVN, které je převzato z nadřazené dokumentace ZÚR LK (E38A - koridor pro umístění staveb distribuční soustavy VVN 110 kV - úsek smyčky ze stávajícího vedení do TR Nové Pavlovice) a upřesněno do koridoru technické infrastruktury v nejmenší přípustné šíři. Těmito navrhovanými koridory je předmětný pozemek podatele znehodnocen, jedná se ovšem o veřejně prospěšné stavby, jejichž umístění bylo opakovaně prověřeno a nebylo možné najít takové řešení, které je slučitelné se záměrem podatele.

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 je pozemek parc. č. 116/2 v k. ú. Krásná Studánka zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), severní část pozemku do ploch změn představbových dopravní infrastruktury silniční (DS) a ploch změn v krajině zeleně sídelní (ZS). Tyto funkční plochy neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0213 – Adam Bělocký

CJ MML 085477/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 742/2, 742/3, 742/4

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

### NÁMITKA:

**Nesouhlasím se zařazením výše uvedených pozemků do ploch „K“, které jsou vedeny jako plochy nezastavitelné a požaduji, aby tyto pozemky byly navrženy do ploch „B“, které jsou vedeny jako plochy zastavitelné.**

V konceptu územního plánu byl navržen zastavitelný pás podél ul. Hejnická. Tento návrh respektoval i můj plánovaný záměr. Tuto lokalitu doporučilo i Zastupitelstvo města Liberec při schvalování pokynů pro zpracování návrhu územního plánu dne 19. 1. 2012 a následně doplněných 31. 5. 2012. Jak jsem zjistil, při nahlédnutí do spisu, při zveřejnění návrhu územního plánu pro veřejné projednání, byly mé pozemky zamítnuty dotčenými orgány chránícími hlavně zájmy ochrany přírody a krajiny a to především ze strany CHKO JH a MŽP. Při následném jednání na CHKO JH, kterého se zúčastnil i pořizovatel územního plánu, mně bylo doporučeno zpracovat krajinářské posouzení, které potvrdí nebo vyvrátí stanovisko CHKO JH. Toto krajinářské posouzení přikládám jako přílohu této námítky. Z tohoto krajinářského posouzení jasně vyplývá, že můj záměr nebude mít negativní vliv na krajinný ráz. Proto považuji stanovisko CHKO JH za mylné a doufám, že posouzení zpracované paní Ing. arch. J. Brychtovou bude bráno jako jasný a nezpochybnitelný podklad pro změnu stanoviska CHKO JH. Co se týká stanoviska MŽP, uvědomuji si, že mé pozemky zasahují do vyšších tříd ochrany ZPF, ale na druhou stranu musím uvést, že díky poloze města Liberec je v územním plánu Liberec zabíráno spousta pozemků stejné třídy této ochrany, i vyšší ochrany. Co se týká ucelenosti zemědělské půdy, musím uvést, že k tomuto zásahu nemůže dojít. Dle návrhu uspořádání mého území a návrhu opatření nedojde k narušení ucelenosti zemědělské půdy. Navíc musím uvést, že předmětná půda je neplodná a neodpovídá třídě ochrany, která je zde určena. Mým záměrem je na předmětných pozemcích realizovat cca 10 nízkopodlažních domů venkovského charakteru. Nebráním se ani zpracování a zaplacení územní studie, pokud by pozemky byly zařazeny do ploch určených pro bydlení. Dále jsem ochoten, část mých pozemků, nabídnou městu pro realizaci např. občanské vybavenosti. Z mé strany se nebráním jakýkoliv dalších jednání. Domnívám se, že můj záměr nemůže negativně

ohrozit krajinný ráz ani půdní fond. Naopak si myslím, že můj záměr napomůže zatraktivnit lokalitu. Další důvody jsou uvedeny v již zmiňovaném krajinářském posouzení.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 742/2, 742/3, 742/4 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část pozemků návrhové plochy smíšené obytné (BS), zbylá část pozemků stabilizované plochy zemědělské (ZP), plochy územních rezerv smíšené obytné (BS)

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky 742/2, 742/3, a část pozemku 742/4 návrhové plochy bydlení (B), zbylá část pozemku 742/4 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): pozemek 742/3 a většina pozemku 742/4 stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek 742/2 a malá JZ část pozemku 742/4 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek 742/3 a většina pozemku 742/4 stabilizované plochy zemědělské (AZ), pozemek 742/2 a malá JZ část pozemku 742/4 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek 742/3 a většina pozemku 742/4 stabilizované plochy zemědělské (AZ), pozemek 742/2 a malá JZ část pozemku 742/4 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

Poznámka: v průběhu zpracování ÚP (2011 – 2020) došlo k dělení pozemku parc.č. 742/3 na pozemky parc. č. 742/3 a 742/5.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel požaduje zařadit pozemky parc. č. 742/2 742/3, 742/4 v k.ú. Krásná Studánka do zastavitelných ploch umožňujících výstavbu rodinných domů venkovského charakteru.

V rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) 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“.

Pozemku parc. č. 742/2 a západní části pozemků parc. č. 742/3, 742/4 podél ulice Hejnická bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné 11.39.BS1. Na části pozemků dále od ulice Hejnická byly navrženy rezervní plochy pro bydlení 11.R2.BS1. V rámci projednání konceptu ÚP (2011) příslušné dotčené orgány ve svých stanoviscích s návrhovou plochou 11.39.BS1 nesouhlasily. Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány je, že plocha 11.39.BS1 bude vypuštěna. Tento závěr byl součástí Pokynů pro zpracování návrhu ÚP, které byly schváleny usnesením ZM č.2/2012 19.1.2012. V Pokynech (2012) byla zastupitelstvem města vybrána varianta konceptu ÚP bez rezervních ploch a rezervní plochy pro bydlení byly vypuštěny.



ZM Liberec schválilo z iniciativy zastupitelů na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnické a to dle konceptu ÚPML s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy“.

Na základě Pokynů (2012) zpracoval projektant návrh pro společné jednání (2012), ve kterém vymezil několik rozvojových ploch pro bydlení východním směrem od ulice Hejnická. Na pozemku podatele parc. č. 742/2 a části pozemku 742/4 byla vymezena návrhová plocha 11.39.B1.7.85 a na severní části pozemku 742/4 byla vymezena nezastavitelná plocha zemědělská. Celý pozemek 742/3 byl pak zařazen do návrhové plochy bydlení 11.23.B1.7.85.

Správa CHKO JH nesouhlasila s takto vymezenou lokalitou. K dané ploše vydala stanovisko: *Plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazeny do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí 1/13 (pozn. v původní trase v ulici Hejnická) a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáněckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i, jehož hranice je nesprávně vedena po železnici, ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici hřebínku, který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu, přičemž v návrhu byly navržené plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí.*

MŽP také nesouhlasilo s vymezením lokality. K dané ploše vydala stanovisko: *Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85, 11.181B1.7.85, 11.182B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, t.j k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní. Z předloženého odůvodnění záboru nijak nevyplývá nezbytnost záboru (§ 4 zákona). Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. 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. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient  $K_n$  – 7) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030.*

*Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.*

Projektant dokumentaci návrhu pro veřejné projednání (2013) upravil tak, že pozemky parc. č. 742/2, 742/3, 742/4 v k.ú. Krásná Studánka zařadil do ploch zemědělských (K), která jsou nezastavitelné.

K pro veřejné projednání (2013) byla uplatněna tato námitka s požadavkem zařadit předmětné pozemky do zastavitelných ploch umožňujících výstavbu rodinných domů venkovského charakteru (B). Na základě žádosti vlastníka pozemků paní Bělocké ze dne 18.10.2013 bylo pořizovatelem zpracováno zadání územní studie pro lokalitu Krásná Studánka – Hejnická. Na základě tohoto zadání byla zpracována územní studie, která byla nad rámec stavebního zákona projednána pod č.j. HAUP/7110/161074/13/Ku. Pořizovatel vyhodnotil výsledky projednání a zejména s ohledem na nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů k navrženým zastavitelným plochám dospěl k závěru, že není možné schválit možnost využití územní studie „Lokalita Hejnická – Krásná Studánka“ jako podkladu pro pořízení územně plánovací dokumentace.

Na základě uplatněné námítky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. A to z důvodu, že daná lokalita i po podrobnějším prověření územní studií není z hlediska cílů územního plánování akceptovatelná.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ na jedné straně vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území na druhé straně ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel.

Pozemky podatele leží ve IV. zóně CHKO JH. Správa CHKO JH ve svém stanovisku nesouhlasí s výstavbou z důvodu, že se pozemky nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a nerespektují typickou urbanistickou strukturu Krásné Studánky. Z hlediska přírodní hodnoty jsou sice pozemky zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části. MŽP ve svém stanovisku doplňuje, že převážná část je zařazena do půd I. tř. ochrany. Návrh je v rozporu s požadavkem na minimalizaci záborů zejména I. a II. tř. ochrany. Z Dopracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚPL na životní prostředí vyplývá, že zpracovatel nesouhlasí s lokalitami 11.23.B1.7.85 a 11.39.B1.7.85 z důvodu plošného rozrůstání zástavby do volné krajiny a tím narušení dochovaného krajinného rázu území.

Pozemky podatele sousedí s ulicí Hejnická (bývalá hlavní dopravní tepna I/13 Liberec – Frýdlant), takže jsou dobře dopravně napojené. Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se v ÚP vymezují rozvojové plochy 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 městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i pozemky parc. č. 742/2, 742/3, 742/4, je v dokumentaci pro vydání ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (zastavitelných, přetavby) pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území neopodstatněné.

Hlavním argumentem nevhodnosti výstavby v pásu na východ od ulice Hejnická, kam spadá i dotčený pozemek je negativní vliv na krajinný ráz a zemědělské využití krajiny. Podatel si nechal zpracovat od Ing. arch. Jitky Brychtové (autorizovaná architektka ČKA) odborný posudek „Posouzení záměru obytné

zástavby venkovského rázu v lokalitě Krásná Studánka u Liberce p.č. 742/2, 742/3 a 742/4 z hlediska vlivu na krajinný ráz“ dále pouze „**Posouzení**“.

Ze závěru tohoto „Posouzení“ vyplývá, že uvažovaná zástavba, která byla následně navržena v územní studii a to cca 10 RD venkovského charakteru podél ulice Hejnická nezasahuje do přírodních prvků, vodního režimu krajiny, neovlivňuje venkovský charakter sídla, nezasáhne negativně do uspořádání krajiny a sídla. Nová vhodná venkovská zástavba může vytvořit ucelený okraj sídla, který je v současnosti za Hejnickou ulicí nečitelný.

Pořizovatel toto „Posouzení“ prozkoumal a vzhledem k tomu, že se necítil plně kompetentní ho posuzovat, nechal si zpracovat odborný názor Správy CHKO JH. Správa CHKO JH k tomuto „Posouzení“ konstatuje:

„Posouzení“ je zpracováno na „záměr výstavby rodinných domů venkovského charakteru“ bez bližšího určení. „Posouzení“ bylo zpracováno v březnu 2013, přičemž územní studie na danou lokalitu se začala pořizovat až v říjnu 2013. Ve vztahu ke konkrétní lokalitě se v „Posouzení“ konstatuje

- až do strany 6, kapitoly Vyhodnocení lokality z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení vlivu záměru výstavby RD v daném území z hlediska vlivu na krajinný ráz - Přírodní charakteristika DoKP a Vliv na přírodní charakteristiku Správa CHKO JH s obsahem „Posouzení“ v podstatě souhlasí, vyjma 6. odstavce na str. 5 - viz níže

- za velmi podstatný Správa CHKO JH považuje text na str. 5 „Zástavba postupně vzniká i z východní strany silnice, zejména v blízkosti železniční zastávky, **vzniká na pravidelném, v části šachovnicovém půdorysu, který není pro podhorská sídla typický a působí rušivě.**“ Se zvýrazněným textem Správa CHKO JH souhlasí, avšak **zásadně se neztotožňuje s textem v druhé větě 6. odstavce „Částečně je však krajinný koncept narušen nejednoznačností uspořádání území, není zřejmý okraj sídla“.** Okraj sídla Krásná Studánka je naopak jednoznačně zřejmý - souvisleji zastavěná část sídla (vyjma izolovaných staveb na území CHKO JH) leží mimo CHKO JH - historická, nejstarší část západně od bývalé silnice I/13, přičemž současný okraj stále ještě vyjadřuje charakter volně uspořádané zástavby okrajů lánové vsi. V ÚP Liberec je navržena dostavba až po linii silnice, čímž bude okraj sídla jednoznačně zřejmý a potvrzen. Mladší část sídla leží jižně od sportovního hřiště, které tvoří její jednoznačný a logický okraj.

- str. 6 - 5. Popis navrhovaného záměru, pokračování druhým odstavcem, třetí věta - „Struktura zástavby bude přizpůsobena charakteru nepravidelné struktury podhorské zástavby s většími rozestupy, terénu, možnosti výsadby stromů.“ - Přestože není zřejmé zadání studie, v tomto textu se hovoří o charakteru nepravidelné struktury podhorské zástavby, což se zásadně neztotožňuje s následným návrhem Studie z dubna 2014, která navrhuje příměstský typ pravoúhlé zástavby, který může být počátkem šachovnicové zástavby.

- str. 6, 7 - 6. Vyhodnocení lokality z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení vlivu záměru výstavby RD v daném území z hlediska vlivu na krajinný ráz/Kulturní a historická charakteristika DoKP- **Správa CHKO JH nesouhlasí s formulací „...nejednotný charakter zástavby s nejasným okrajem sídla, ale také předpokládané zklidnění hlavní komunikace v důsledku přeložky silnice je předpokladem pro vhodnou transformaci území, která by dala území jasnější charakter, vymezila okraj sídla“.** Ze situace v území je zřejmé, že **území má jasný charakter - historická část Krásné Studánky v údolí Krásnostudáněckého potoka s historickou rostlou zástavbou je jasně vymezená terénní konfigurací - hřebínkem s bývalou silnicí I/13, novější šachovnicově dostavěná část sídla je jasně vymezená okrajem sportovního hřiště.** Správa CHKO JH je názoru, část formulace je „předpokladem pro vhodnou transformaci území, která by dala území jasnější charakter, vymezila okraj sídla“ není předmětem hodnocení vlivu na krajinný ráz, ale zabíhá do koncepčního řešení územního plánu.

str. 6 - 6. Vyhodnocení lokality z hlediska krajinného rázu a vyhodnocení vlivu záměru výstavby RD v daném území z hlediska vlivu na krajinný ráz - Vliv na kulturní a historickou charakteristiku - **Správa CHKO JH nesouhlasí s formulací „Území v prostoru mezi silnicí I/13 a železnicí má spíše přechodový, nevyhraněný charakter, území je částečně narušeno. Uvažovaná nízkopodlažní zástavba venkovského charakteru s většími zahradami a stromy podél cesty by mohla navázat na zástavbu Krásné Studánky, sjednotit novější část zástavby východně od silnice I/13, vytvořit okraj sídla. ....Vhodný návrh zástavby a typu objektů, návaznost na zachované členění krajiny, cestní síť, doplnění stromů může představovat vhodný okraj obce, kultivaci v současnosti nejednotného místa. Uvažovaný záměr nepředstavuje zásah nebo jiné negativní ovlivnění kulturních a historických charakteristik místa ani v rámci širšího krajinného rámce.“ Území nemá nevyhraněný charakter. Jedná se o velký nezastavěný prostor, jasně vymezený ze západu hřebínkem se silnicí, z jihu okrajem sídla, resp. sportovního hřiště, na východě přechází do podhůří Jizerských hor a pohledově navazuje na svahy s lesními porosty.** V rámci tohoto prostoru existuje pouze několik izolovaných obytných objektů a objekt stavebnin (jedná se negativní prvek krajinného rázu, na nějž nelze dalšími záměry navazovat a je nezbytné ho hodnotit jednoznačně negativně - viz též ve vyjádření Správy CHKO JH čj. SR/0484/JH/2014 - 3 ze dne 23.6.2014). V „Posouzení“ uvažovaná, ve studii z dubna 2014 navržená zástavba by zahájila v území šachovnicovou zástavbu (viz jednotlivé fáze návrhu ÚP Liberec), což v daném místě rozhodně není vhodné navázání na zástavbu Krásné Studánky. Ze situace v místě je zřejmé, že záměr navazuje pouze na skupinu dvou obytných domů a objektu stavebnin, které jsou od ostatní zástavby prostorově oddělené ze západu silnicí s alejí, z ostatních stran volnou krajinou se zemědělskými pozemky. **Místo není třeba kultivovat zástavbou, jedná se o udržované zemědělské pozemky (pod dotacemi), které jsou základním charakteristickým znakem této části krajiny.**

- str. 7 - Prostorové vztahy a pohledové vazby - **Správa CHKO JH s hodnocením**, které shrnuje dříve uvedené, **zásadně nesouhlasí**, a to především v tvrzení „... může vytvořit jednoznačnější okraj zástavby a zároveň lepší návaznost na členitější krajinu východně od železniční trati.“ Ze souvislosti z průběhu zpracování a projednávání ÚP Liberec je zřejmé, že se jedná pouze o první krok k plošné zástavbě území mezi silnicí a železnicí a v žádném případě nejde o „vytvoření jednoznačnějšího okraje zástavby a lepší návaznosti na členitější krajinu ....“.

- str. 7 - Závěr - **Správa CHKO JH nesouhlasí s tvrzením**, že „předmětná část CHKO JH prochází proměnou, kterou lze považovat za transformační a že **plocha mezi silnicí I/13 a železnicí nemá v současnosti jednoznačný ráz**“ (otázkou je, co je jednoznačný ráz), „**není plně obhospodařovanou zemědělskou krajinou**“ (toto je v rozporu se skutečností, že pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány v dotačním režimu), „**nevytváří jednoznačný, čitelný okraj**“ (viz výše k okrajům sídla) ani s dalším větou, že „**vhodná zástavba**“ (představa o vhodné zástavbě viz „Studie“ z dubna 2014) „**může vytvořit vhodný okraj sídla, sjednotit roztržitost a nejednotnost současného území vytvořit přechod k rozptýlené zástavbě ....**“ Správě CHKO JH není jasné, co je míněno pojmem roztržitost a nejednotnost současného území - jedná se o souvislé zemědělské pozemky o délce rozloze cca 1000 metrů a průměrné šířce cca 280 metrů v rámci nichž je situováno 5 izolovaných obytných domů a 1 objekt stavebnin. Jednoznačně zde převládá zemědělský charakter území.

Z výše uvedeného dále vyplývá, že „Posouzení“ nerespektuje Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. Brychtová, 2008), resp. zásady a opatření, navržená k MKR B-1-c (Příloha č. 16) s přihlédnutím k prostorově a pohledově navazujícímu MKR B-1-b (Příloha č. 17).

*MKR B-1-c*

Místa významných výhledů

- ochrana samotného místa a výhledů z tohoto místa - posuzovaný záměr je umístěn v místě významného výhledu na Liberec a okolní hřebeny (JZ podhůří Jizerských hor a část Ještědského hřebene)

- místa využívat při posuzování nových záměrů - proto je významné při posuzování záměrů, např. v MKR B-1-b, východně od železniční trati

Sídla

- zachovat jasný okraj sídla - Krásná Studánka má jasný okraj sídla - pro starší část sídla je to z východu bývalá silnice I/13, pro novější část sídla je to okraj sportovního hřiště

*MKR B-1-b* (toto území navazuje na MKR B-1-c východně od železniční trati, ale bezprostředně prostorově a pohledově s ním v této části souvisí)

- ochrana nezastavěné krajiny, charakteru staveb a významných výhledů (zejména ze silnice I. tř.) v Krásné Studánce a z horní části Radčic, ochrana charakteru a členění krajiny - od větších nečleněných ploch v Krásné Studánce po drobné prostory uzavřené remízy a lesíky v Radčicích, ochrana drobných mokřadů - podstatná je ochrana výhledů z (bývalé) silnice I. třídy přes otevřené nečleněné plochy v Krásné Studánce na drobné prostory uzavřené remízy a lesíky v Radčicích.

Závěrem lze říci, že odborný posudek CHKO JH vyvrátil tvrzení „Posouzení“ o minimálním negativním vlivu plánové zástavby na přírodu a krajinu v předmětném území. Pořizovatel se přiklání k odbornému názoru Správy CHKO JH, která je zároveň dotčeným orgánem státní správy v procesu pořízení ÚP. Nesouhlasné stanovisko tohoto dotčeného orgánu v dohodovacím řízení ani na základě „Posouzení“ nebylo změněno, tím pádem je pořizovatel povinen jej respektovat.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo prakticky 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. Drobnou změnou je zařazení pozemku 742/2 a části pozemku 742/4 do ploch sídelní zeleně (Z), v rámci nové koncepce uspořádání krajiny a vymezení zelených pásů.

Pozemky parc. č. 742/3 a většina pozemku 742/4 jsou zařazeny do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), pozemek 742/2 a malá JZ část pozemku 742/4 jsou zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0254 – Jindřich Souček

CJ MML 093744/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 770/7

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

Jsem vlastníkem pozemku č. 770/7 v katastru Krásná Studánka. Asi před 4 lety jsem podal návrh na změnu v územním plánu pro dotyčný pozemek na „stavební parcelu“. Tehdy byla moje žádost zamítnuta s tímto odůvodněním: jedná se o příliš svažité terén a v místě se vybuduje kruhový objezd. Ten je již v provozu a je nejméně 400m vzdálen. Také svažitosť terénu není v žádném případě extrémní.

Poslal jsem písemný nesouhlas s rozhodnutím příslušného odboru. Dalšímu jednání bylo zabráněno skutečností, že byla zastavena všechna projednávání změn v ÚP s tím, že je zpracováván nový celkový ÚP města Liberce a můj návrh na změnu bude do projednávání zahrnut.

V prvním návrhu ÚP při veřejném projednávání pro katastr Krásná Studánka byla zmíněná parcela 770/7 definována jako „stavební“ (11.1.BS2). Přesto byl můj návrh znovu zamítnut (sdělení odboru hlavního architekta č.j.HAUP/7110/081677/12-Tv, CJ MML 147542/12 ze dne 29.10.2012). Podle mých informací všechny dotčené orgány s návrhem na změnu souhlasí s výjimkou odboru ŽP. Důvodem zamítnutí je „zásah do volné přírody – návrh není strategický“.

S tímto stanoviskem nesouhlasím a vznáším **připomínku**:

Parcela č. 770/7 navazuje na již evidovaný stavební pozemek č. 782/3.

Parcela č. 770/7 se nachází u hranice katastrálního území Krásná Studánka a katastru obce Mníšek. V těsném sousedství na katastru obce Mníšek je několik pozemků, kde je plánována výstavba rodinných domů. Na veřejném projednávání ÚP Liberce v Krásné Studánce mi na moji připomínku bylo sděleno, obec Mníšek teprve zpracovává svůj územní plán, který bude schvalován později než ÚP Liberce. Nemůže tedy být brán zřetel na něco, co dosud není platné.

Osobně jsem si informaci ověřil na úřadě obce Mníšek a mám potvrzeno, že zmíněné parcely jsou již v **dosud platném ÚP** vedeny jako **stavební**, dokonce některé jsou již prodány. V nově zpracovávaném ÚP obce Mníšek dojde pouze k té změně, že podle nových regulativ bude jejich počet mírně snížen. Jejich klasifikace jako stavební se rozhodně měnit nebude.

Tuto informaci jsem si ověřil i na odboru ŽP v Liberci. Byla mi potvrzena s tím, že důvody zamítnutí mého návrhu tímto **ztrácí opodstatnění**.

Žádám o přehodnocení stanoviska a **zrušení usnesení** zastupitelstva města č. 229/2012 ze dne 25.10.2012 o zamítnutí mého návrhu na zahrnutí pozemku č. 770/7 do ploch umožňujících výstavbu rodinných domů a tím umožnění výstavby RD rodinného příslušníka.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 770/7 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): 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): 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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v námitce požaduje změnit funkční využití pozemku parc. č. 770/7 v k. ú. Krásná Studánka z ploch zemědělských na plochy bydlení, tak jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemek parc. č. 770/7 byl v konceptu ÚP (2011) zařazen do návrhové plochy smíšené obytné (11.01.BS2). V rámci projednání konceptu ÚP (2011) příslušné dotčené orgány ve svých stanoviscích s návrhovou plochou 11.01.BS2 nesouhlasily. V návrhu pro veřejné projednání (2013) byly všechny návrhové zastavitelné plochy bydlení v této okrajové části města vyjmuty. Důvodem bylo stanovisko odboru životního prostředí ke konceptu ÚP (2011): „11.01.BS2, 11.02.BS2, 11.03.VK - *orgán ochrany přírody nesouhlasí. Realizace by znamenala rozrůstání zástavby do volné krajiny nad výškovou úroveň stávající zástavby, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu ve smyslu ust. § 2odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb.. Současně se jedná o zamokřené pozemky s mokřadními společenstvy, jejichž ochrana je zájmem ochrany přírody a krajiny. Orgán ochrany přírody a krajiny **požaduje dohodnout podmínky, resp. rozsah lokality.**“*

Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány je, že plocha 11.01.BS2 bude vypuštěna. Tento závěr byl součástí Pokynů (2012), které byly schváleny usnesením ZM č.2/2012 19.1.2012.

Na základě pokynů byl zpracován návrh pro veřejné projednání (2013), 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 veřejné projednání (2013) mimo jiné na rozdíl od konceptu ÚP dochází k intenzivnějšímu využití jednotlivých ploch, čímž dochází ke snížení nároků na zábor dosud nezastavitelných ploch. Pozemek parc. č. 707/7 byl zařazen do ploch zemědělských (K), které jsou nezastavitelné.

Předmětný pozemek tvoří louka svažující se k silnici I/13 z Liberce do Frýdlantu ze severu a severovýchodu obklopená místními komunikacemi. Komunikace na severozápadu je zpevněná (asfaltová). Po severozápadní hraně pozemku vede vrchní elektrické vedení VN 22 kV s ochranným pásmem 7m. Okolní zástavba je umístěná převážně podél silnice I/13 a je rozptýlená. Projektant na předmětných pozemcích vymezil plochy zemědělské, které neumožňují výstavbu RD, a to především z důvodu urbanistické koncepce. Jedná se o okrajovou polohu města Liberec i sídla Krásná Studánka s rozptýlenou zástavbou tvořící určité shluky, které jsou navázané převážně přímo na silnici I/13.

Rozšířením zástavby nad hlavní urbanizační osu, která je v severní části Krásné Studánky tvořena silnicí I/13 stejně jako umístování zástavby na samé hranici obce je v rozporu s urbanistickou koncepcí.

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to určuje podmínky pro ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Úkolem územního plánování poté je dle §19 odst. b) SZ stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území.

Na základě uplatněné námítky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny. Vymezením ploch pro bydlení by došlo k nežádoucí expanzi zástavby do volné krajiny. Pozemek vytváří přechod do volné krajiny luk a remízů. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i pozemek parc. č. 770/7 je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha návrhových ploch a ploch přestavby pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování návrhových ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, 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 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 předmětným pozemkům, a proto jsou zařazeny v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Výše uvedené změny v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny nového návrhu ÚPL vychází z priority 21 PÚR ČR, podle které je potřeba vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá.

V dalších fázích projednání nového návrhu ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Pozemek parc. č. 770/7 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do ploch sídelní zeleně (Z), které neumožňují realizaci záměru podatele.

Podatel podal žádost o změnu územního plánu města Liberec, v které požadoval pozemek parc. č. 770/7 změnit na zastavitelnou plochu pro bydlení. Tato žádost byla zařazena mezi podněty na tvorbu nového územního plánu. 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 žádosti o změnu vyhověno.

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.

Podatel uvádí, že pozemek navazuje na zastavitelné plochy bydlení vymezené územním plánem obce Mníšek. Území sousední obce se nachází cca 200 metrů od pozemku podatele za terénní hranou a pohledově tedy spolu tato území nesouvisí. Z tohoto důvodu nelze územím sousední obce argumentovat, neboť vzhledem k terénní konfiguraci se plochy vzájemně neovlivňují. Jak již bylo zmíněno, na území města Liberec bylo na základě urbanistické koncepce ÚPL vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch bydlení a to převážně mimo okrajové polohy sídla. Zastavitelné plochy v sousední obci Mníšek byly vymezeny podle jiné urbanistické koncepce ÚP respektující požadavky na rozvoj obce stanovené v zadání ÚP a takto navržený ÚP byl následně schválen v zastupitelstvu obce. Navržené plochy bydlení v ÚP Mníšek (respektive zde probíhající výstavbu) tak nelze porovnávat s plochami změn (rozvojovými) bydlení v ÚPL.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0271 – Zdeněk Musil

CJ MML 089549/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 1012/3, 1045/1, 1049/2, 1049/3

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje

### Text námítky včetně odůvodnění:

Nesouhlas se zařazením ploch do ploch Z, které jsou vedeny jako nezastavitelné a požadují zahrnout do ploch B, které jsou vedeny jako zastavitelné.

Parcelní číslo: 1049/3, 1049/2

Případná výstavba rodinných domů bude v daleko větší vzdálenosti od vodní plochy než stávající rodinné domy p.p.č. 41( a také než již zahájená stavba na p.p.č. 1008/1 (druhý břeh). Stavby budou umístěny u komunikace p.p.č. 1216/1.

Na pozemcích stál v minulosti statek prarodičů (částečně zbytky základů). V rámci majetkového vypořádání mezi majiteli pozemků byla provedena parcelizace (p.p.č. 1045/9, 1045/10, 1045/11, 1057/3, 1057/4, 1049/2, 1049/3) a pouze na těchto zmiňovaných pozemcích není výstavba povolena. Při parcelizaci pozemku p.č. 1049/1 jsme podél břehu vodní plochy zachovali zelený pás.

O změnu územního plánu jsme již opakovaně žádali od roku 2000.

Zmiňovaný biotop neexistuje, neboť do vodní plochy je odkanalizovaná část Krásné Studánky a zelená plocha sahá prakticky po celém obvodu vodní plochy až k samé vodě.

Parcelní číslo: 1045/1

Opětovně žádáme o zařazení celé výměry p.p.č. 1045/1 dle již podané námítky ke konceptu ze dne 26.5.2011. Současný návrh neumožňuje ideální využití území vzhledem k požadované výměře jednotlivých parcel k vybudování obslužné komunikace a k majetkovému vyrovnání mezi jednotlivými vlastníky.

Parcelní číslo: 1012/3

Dle sdělení Magistrátu města Liberce je tento pozemek určen k výstavbě kruhového objezdu.

Výstavba kruhového objezdu je zcela nevhodná. Řešila by pouze odbočku na Stráž nad Nisou, nehledě na to, že po zprovoznění komunikace Machnín – Mníšek značně ubude aut, které pouze projíždí Krásnou Studánkou.

Stačilo by pouze rozšíření komunikace v zatáčce před viaduktem s vybudovaným ostrůvkem, který zpomalí rychlost vozidel. Na toto řešení není třeba výměra celého pozemku.

Námitka podaná podatelem se skládá ze tří věcně a místně nesouvisejících částí, proto je její vyhodnocení také rozděleno do 3 samostatných bodů.

### 1) První část námítky

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 1049/3, 1049/2 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): přestavbové plochy smíšené obytné (BS);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO);

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň: liniové, izolační.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 1049/2, 1049/3 v k. ú. Krásná Studánka do ploch sídelní zeleně a požaduje je zařadit do zastavitelných ploch bydlení.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

V jižní části předmětných pozemků při komunikaci bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy bydlení (11.52.BS2). Jedná se o přestavbovou plochu, která je zastavitelná. Severní část těchto pozemků byla zařazena do ploch veřejných prostranství - zeleň (VZ). Jedná se o stabilizovanou plochu, která je nezastavitelná. Ve svém stanovisku ke konceptu ÚP orgán ochrany přírody KÚLK nesouhlasil s vymezením zastavitelné plochy. Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány je, že plocha 11.52.BS2 bude vypuštěna. Tento závěr byl součástí Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu, které byly schváleny usnesením ZM č. 2/2012 19.1.2012. Projektant na základě Pokynů (2012) zpracoval návrh ÚPL, ve kterém jsou pozemky parc. č. 1049/2, 1049/3 v k. ú. Krásná Studánka zařazeny do ploch sídelní zeleně (Z). Námitka k návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) byla pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem znovu posouzena. Vzhledem k negativnímu stanovisku dotčeného orgánu i výsledku dohodovacího řízení bylo doporučeno námitce nevyhovět. Návrh ÚPL na základě toho zůstal beze změn, pozemky parc. č. 1049/2, 1049/3 v k. ú. Krásná Studánka zůstaly zařazeny do ploch sídelní zeleně (Z).

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita kolem rybníku Kačák projektantem znovu přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní

zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Oblast kolem rybníku Kačák byla pro svůj rekreační potenciál a přírodní hodnoty zařazena do rekreační oblasti – místního parku, která je významnou lokalitou v celém systému sídelní zeleně. Jádrem této oblasti je samotný rybník a jeho bezprostřední okolí na východ a na jih od rybníka (louka sloužící jako pláž, tenisové kurty, zelená plocha pod rybníkem).

Současně s vymezením tohoto místního parku – rekreační oblasti bylo přehodnoceno také urbanistická řešení této oblasti. Vzhledem k vypuštění návrhových ploch bydlení na jih od rybníka na pozemku prac. č. 1045/1 byly v návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) doplněny návrhové plochy bydlení na pozemcích parc. č. 1049/2, 1049/3, které dotváří zástavbu po obou stranách ulice Studánecká. Tyto plochy jsou vymezeny na rovinatější části louky svažující se k rybníku v pásu podél komunikace ve snaze co nejméně zasáhnout do cenného přírodního biotopu. Podél rybníka zůstává dostatečně velký pruh zeleně, který zajistí bezproblémové fungování biotopu. Takovéto řešení bylo konzultováno s orgánem ochrany přírody a krajiny KÚLK a je akceptovatelné.

Opětné vymezení této zastavitelné plochy (Z11.52.BO.2) bylo vyvoláno potřebou vymezit v sektoru sever, kam spadá katastrální území Krásná Studánka dostatečné množství zastavitelných ploch bydlení. Tyto plochy rozmístit na nejméně konfliktních, z hlediska urbanistických zásad vhodných a dopravně dobře dostupných místech. Bylo postupováno v souladu 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“.*

Vzhledem k redukci návrhových ploch bydlení na základě nové koncepce uspořádání krajiny byla doplněna lokalita 11.52.B2. Takovéto řešení vytváří předpoklady pro výstavbu se snahou zároveň posílit podmínky pro příznivé životní prostředí v celé lokalitě – rekreační oblastí „U Kačáku“.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tak na předmětném pozemku vymezena plocha změn bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám bydlení (B) navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou pozemky parc. č. 1049/2, 1049/3 v k. ú. Krásná Studánka zařazeny do rozvojových ploch změn bydlení všeobecné (BO), které umožňují výstavbu RD.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se první částí námítky vyhovuje.

## 2) Druhá část námítky

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 1045/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:



Koncept ÚP (2011): SZ část pozemku návrhové plochy smíšené obytné (BS), zbylá část plochy smíšené nezastavitelné (SN);

Návrh pro společné jednání (2012): Větší část pozemku návrhové plochy bydlení (B), SZ pruh pozemku plochy veřejných prostranství (P), zbylá část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): Větší část pozemku návrhové plochy bydlení (B), SZ pruh pozemku plochy veřejných prostranství (P), zbylá část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro společné jednání (2016): SZ pruh pozemku plochy veřejných prostranství (P), zbylá část stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): SZ pruh pozemku plochy veřejných prostranství (P), zbylá část stabilizované plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): SZ pruh pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), zbylá část stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Dokumentace pro vydání (2022): SZ pruh pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), zbylá část stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

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

Podatel nesouhlasí s rozsahem zastavitelné plochy bydlení na pozemku parc. č. 1045/1 v k. ú. Krásná Studánka a požaduje vymezení zastavitelné plochy bydlení na celé výměře tohoto pozemku.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro společné jednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemek parc. č. 1045/1 je rozlehlá rovinatá louka podél komunikace spojující ulice Hejnická a Studánecká, za tenisovými kurty. Přes JZ okraj pozemku je veden upřesněný koridor technické infrastruktury ze ZÚR E38A (nadzemní vedení VVN 110 kV přívod k TR Liberec – Pavlovice) v ÚPL pod označením CNZ-11.2.IE.

V severní části předmětného pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy bydlení (11.53.BS2). Jedná se o návrhovou plochu, která je zastavitelná. Jižní část tohoto pozemku byla zařazena do ploch smíšených nezastavitelných (SN). Jedná se o stabilizovanou plochu, která je nezastavitelná. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 byla námitka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. Projektant, v rámci přehodnocení celé lokality v návrhu pro společné jednání (2012) z důvodu opětovného posouzení urbanistické koncepce, rozšířil zastavitelnou plochu bydlení východním směrem až k tenisovým kurtům (11.53.B2.15.70). Jižní část pozemku parc. č. 1045/1 zůstala zařazena do nezastavitelných ploch sídelní zeleně (Z). Na hranici pozemků parc. č. 1045/1 a 1045/8, 1045/11 byla vymezena plocha veřejných prostranství 11.164.P, jako komunikace pro obsluhu pozemků.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita kolem rybníku Kačák projektantem znovu přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů zpřístupňujících tyto oblasti. Pozemek 1045/1 byl zařazen do místního parku - rekreační oblasti „U Kačáku“ (rybník, tenisové kurty), který je zelenými pásy směrem na sever a i na jih do Stráže nad Nisou propojen s dalšími rekreačními oblastmi a přírodními plochami. Výše popsané úpravy byly provedeny na základě „Pokynů pro zpracování nového územního plánu“

schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 dne 25. 6. 2015. Podle bodu 6 bylo úkolem projektanta prověřit koncepci zeleně, což konkrétně znamenalo prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění, prověřit a doplnit průchodnost územím.

Podle priority 21 PÚR ČR je potřeba vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá. Předmětným pozemek je na hranici řešeného území, další pozemky směrem na jih jsou již na území obce Stráž nad Nisou. V územním plánu Stráže nad Nisou jsou tyto pozemky zařazeny do nezastavitelných ploch luk a pastvin. Jedná se o rozsáhlou louku podél železniční trati, která není dotčena žádnou zástavbou. V souladu s urbanistickými zásadami a zásadami koncepce uspořádání krajiny byla na pozemku parc. č. 1045/1 v k.ú. Krásná Studánka navržena plocha sídelní zeleně (Z). Tato plocha navazuje na rozsáhlý nezastavitelný pás zeleně na území obce Stráž nad Nisou. Úkolem územního plánování je koordinovat využití a uspořádání území na hranicích obcí.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla navržena plocha pro vybudování komunikace pro obsluhu sousedních pozemků parc. č. 1045/1, 1045/10 a 1045/11 označená 11.164.P, tak jak bylo v námitce požadováno. Umístění této návrhové plochy veřejných prostranství se v dalších etapách projednání ÚPL nezměnilo. Tato plocha má zajistit přístup k rozvojové ploše bydlení Z11.163.BO2.15.70.p. Vzhledem k tomu, že navržená plocha veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) neumožňuje výstavbu RD na předmětném pozemku, je parcelace a majetkové vyrovnání mezi jednotlivými vlastníky bezpředmětné.

V dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně. Pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství. V koncepci uspořádání krajiny je navíc lokalita kolem předmětného pozemku vymezena jako čtvrtkový park, který je s dalšími parky a rekreačními oblastmi propojen zelenými pásy. Čtvrtkové parky jsou přitom definovány jako rekreační oblasti 3. kategorie s maximální vzájemnou vzdáleností 4 km (docházka 30 min) s využitím převážně ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a ploch zeleně sídelní (ZS) – umístění definováno ve Výkresu koncepce krajiny (2b).

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek na základě výše uvedených důvodů zařazen do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a úzký SZ pruh pozemku byl zařazen do ploch změn (rozvojových) zastavitelných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), které neumožňují realizaci záměru podatele.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se druhé části námítky nevyhovuje.

### 3) Třetí část námítky

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 1012/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): část pozemku přestavbové plochy dopravní struktury silniční (DS), část pozemku plochy veřejných prostranství komunikace (VK), část pozemku návrhové plochy smíšené centrální (SC);

Návrh pro společné jednání (2012): část pozemku přestavbové plochy dopravní struktury silniční (M), část pozemku návrhové plochy smíšené centrální (C) a stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): část pozemku přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S);

Nový návrh pro společné jednání (2016): část pozemku přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): část pozemku přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (S);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemku plochy změn (rozvojové) přestavbové dopravní infrastruktury silniční (DS), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (OS);

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemku plochy změn (rozvojové) přestavbové dopravní infrastruktury silniční (DS), část pozemku stabilizované plochy občanského vybavení - sportu (OS);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně - ostatní městská zeleň: liniové, izolační.

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

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M) na pozemku parc. č. 1012/3 v k. ú. Krásná Studánka.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemek parc. č. 1012/3 je součástí dopravního koridoru CNU - 11.51.DS a je zařazen do ploch dopravní infrastruktury silniční (DS). Smyslem vymezení tohoto koridoru (funkčních ploch) je územní ochrana prostoru pro úpravu křižovatky odpovídající budoucím potřebám dopravní obsluhy s ohledem na rozvoj lokality.

Předmětný pozemek tvoří částečně zpevněná plocha při Hejnické ulici využívaná k parkování aut. V návrhu pro společné jednání (2012) byla vymezena sběrná komunikace 11.51.M Hejnická-Studánecká - propojení vč. zlepšení parametrů ÚK u viaduktu, která je vedena jako veřejně prospěšná stavba. Komunikace v řešeném území vede ve stávající trase ulice podél tenisových kurtů a dále v novém úseku podél areálu bývalého statku až k napojení na silnici I/13. Účelem této veřejně prospěšné stavby je zlepšení šířkových parametrů stávající spojnice ulic Hejnická, Studánecká a zlepšení dopravních parametrů nevyhovující úroňové křižovatky u viaduktu. Proto je v sousedství stávající křižovatky vymezena plocha pro realizaci úprav této křižovatky s ochranou území i pro možnost realizace kruhového objezdu, který je prostorově nejnáročnější. Skutečná podoba křižovatky bude řešena v projektové dokumentaci k územnímu řízení, územní plán pouze chrání území potřebné pro realizaci nevhodnější varianty. Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně prospěšnou stavbu, jejímž účelem je zlepšení dopravních parametrů nebezpečné křižovatky a navazující komunikace, zůstalo řešení v návrhu pro společné jednání (2012) vycházející z celkové koncepce řešení dopravní infrastruktury města Liberec zachováno i v novém návrhu ÚPL

Část pozemku parc. č. 1012/3 v k. ú. Krásná Studánka je zařazena do ploch změn (rozvojových) přestavbových dopravní infrastruktury silniční (DS), což není v souladu s požadavkem podatele.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se třetí částí námítky nevyhovuje.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje. Vyhovuje se v 1. části námítky, naopak se nevyhovuje v části 2 a 3.**

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0272 – Karel Kadlec

CJ MML 093823/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 685/14

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA: UY ODPOVĚDNÝM DOKUMENTEM KOMUNIKACE  
NA FUNKČNÍM ÚMĚRNĚ RODNÍM PRO UYUŽITÍ  
STABILIZOVANÝCH PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (K)  
K ZAJIŠTĚNÍ ZAJIŠTĚNÍ O ZAJIŠTĚNÍ PC 685/14 DO ÚP.  
ODPOVĚDNÝM DOKUMENTEM

NÁMITKA: LOKALITA MEZNICKÁ (BODC (3)) JE UVAŽO-  
UJENA POUZE JAKO MOŽNOST UYUŽITÍ ZAJIŠ-  
TIKOVANÝCH PLOCH. TATO PLOCHA BY JEDNOZNAČ-  
NĚ MĚLA SLOUŽIT K ZAJIŠTĚNÍ

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 685/14 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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 stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 685/14 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje na této parcele vymezit zastavitelnou plochu bydlení.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. V upraveném návrhu ÚPL proto zůstal pozemek parc. č. 685/14 v k.ú. Krásná Studánka zařazen do ploch zemědělských (K).

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek parc. č. 685/14 součástí návrhové plochy bydlení 11.14.BS1. K této ploše byla zaslána negativní stanoviska dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny s požadavkem na vypuštění této rozvojové plochy.

Stanovisko MŽP ke konceptu ÚP (2011): „11.14.BS1, 11.23.BS1, 11.39.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 o výměře cca 4,5 ha. Převážná část je zařazena do I. tř. ochrany. Návrh je v rozporu s požadavkem na minimalizaci záborů zejména I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Hodnocení SEA negativní.“

Stanovisko CHKO JH ke konceptu ÚP (2011): „plochy 11.14.BS1, 11.23.BS1, 11.39.BS1 zařadit do ploch zemědělských ZP - plochy mezi silnicí 1/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a nerespektují typickou urbanistickou strukturu Krásné Studánky.“

ZM Liberec schválilo na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnické a to dle konceptu ÚP s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy (příloha A)“.

Projektant na základě Pokynů (2012) prověřil vymezení návrhových zastavitelných ploch a mimo jiné upravil návrh pro společné jednání (2012) tak, že na pozemku podatele vymezil zastavitelnou plochu 11.14.B1.7.85.

Návrh pro společné jednání (2012) vymezující návrhové plochy pro bydlení mezi ulicí Hejnická a železniční tratí byl předložen dotčeným orgánům. K této etapě dokumentace uplatnily dotčené orgány negativní stanoviska.

Stanovisko CHKO JH k návrhu pro společné jednání (2012):

„plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazeny do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí I/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4 zóny CHKO JH avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH resp přírodní kulturní a historické charakteristiky místa a harmonickým měřítkem a vztahy v krajině ve smyslu § 12 zákona; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i jehož hranice je nesprávně vedena po železnici ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici



*hřebínku který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu přičemž v návrhu byly navržené plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí*

Stanovisko MŽP k návrhu pro společné jednání (2012):

*„Lokality 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, t.j k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní. Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. 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. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient  $K_n - 7$ ) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.“*

Pozemek parc. č. 685/14 leží v horní části sídla Krásná Studánka při ulici Hejnická ve IV. zóně CHKO Jizerské hory. V současnosti se zde nachází rozptýlená zástavba (shluky domů). Hlavní zástavba se nachází západně podél historické komunikace Dětrichovská.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ na jedné straně vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území na druhé straně ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel.

Pozemek parc. č. 685/14 v k.ú. Krásná Studánka leží v bezesporu hodnotném přírodním a krajinném prostoru CHKO. Kromě pohledově cenné lokality s výhledem na Jizerské hory je důležité posuzovat urbanistickou strukturu sídla. Ulice Hejnická tvoří v horní části sídla pomyslnou hranici urbanizovaného území. Rozšiřování zástavby v této okrajové části obce za tuto hranici je z tohoto pohledu nevhodné.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíchž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí. Pozemek parc. č. 685/14 v k.ú. Krásná Studánka je zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ).

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0274 – Petr Kopic

CJ MML 089361/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 203/2

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: NAŠE PARCELA č. 203/2 JE ZAKRESLENA DLE  
NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU V PLOCHÁCH  
SDÍLENÉ ZELENE, TĚSNĚ NAVAZUJÍCÍ NA NOVĚ  
NAVRHOVANOU SILNICI 1. TŘÍDY.

ODŮVODNĚNÍ:

OD 20.3.2012 MÁME VYDANÉ PLATNÉ STAVEBNÍ POVOLENÍ.  
ŽÁDÁM O POSUNUTÍ NEBO ÚPLNÉ ZRUŠENÍ PLOCH SDÍLENÉ  
ZELENĚ, ŽÁDÁM O VYBUDOVÁNÍ PROTIHLUKOVÉ STĚNY,  
ZÁKAZU VJEZDU NÁKLADNÍ DOPRAVY A SNIŽENÍ RYCHLOSTI  
Z DŮVODU NADMĚRNÉHO HLUKU A PRACHU. DĚKUJI ZA VYŘÍZENÍ.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 203/2 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy sídelní zeleně (Z), část pozemku přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy sídelní zeleně (Z), část pozemku přestavbové plochy dopravní infrastruktury silniční (M);

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek návrhových ploch bydlení venkovského (BV).

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 203/2 v k.ú. Krásná Studánka do ploch sídelní zeleně (Z) a zároveň nesouhlasí s vedením hlavní obslužné komunikace v těsné blízkosti výše uvedeného pozemku. Na daném pozemku bylo vydáno stavební povolení pro stavbu RD, která již byla realizována.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 203/2 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo funkční využití plochy sídelní zeleně (Z). Předmětný pozemek byl navíc zasažen ochranným koridorem hlavní obslužné komunikace 11.151.M. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce vyhovět.

Pro území mezi ulicemi Studánecká, Řasnická a novým úsekem I/13 byla zpracována územní studie Krásná studánka – lokalita bývalého statku, jejímž cílem bylo najít nové řešení funkčního a prostorového uspořádání vzájemně kolizních ploch výroby (Perena) a bydlení včetně dopravního řešení celého území. Nový návrh pro společné jednání (2016) byl na základě této studie upraven, pozemek parc. č. 203/2 v k.ú. Krásná Studánka byl zařazen do ploch bydlení (B). Trasa navrhované komunikace 11.151.M vymezená v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla posunuta západní směrem. Vzhledem k podmínce ŘSD na napojení této komunikace na silnici I/13 až za výrobním areálem Perena, nebylo možné zcela změnit trasu této komunikace. V dokumentaci pro vydání ÚPL se tak trasa komunikace (nově označená P11.151.DS) přimyká k výrobnímu areálu Perena, tak aby byla co nejméně ovlivněna stávající zástavba RD.

Pro omezení hluku a prachu z navrhované hlavní obslužné komunikace je v dokumentaci pro vydání ÚPL navržen pás sídelní zeleně mezi touto komunikací stávající přístupovou cestou – ul. Jindřichovická. Vzhledem k prostorovým možnostem v tomto území je tento pás velice úzký. Omezení rychlosti a obecně vytvoření dopravního značení v dané lokalitě není předmětem územního plánu.

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 je tak na předmětném pozemku vymezena stabilizovaná plocha bydlení všeobecného (BO), která funkčně odpovídá plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0281 – Petr Komárek

CJ MML 096655/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 908/3

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA;  
 NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU SML NA ZÁKLADĚ ZJIŠTĚNÝCH SKUTEČNOSTÍ  
 NADBYTEČNĚ DRŽÍ DALŠÍ REZERVU PRO NOVÉ PLOCHY PRO OBČANSKOU VÝBA-  
 VENOST - SPORT (11.42.S2.5.30) NA P.P.Č. 908/3 V K.Ú. KRÁSNÁ STUDÁNKA  
 NA ÚKOR LOGICKÉHO A VHDNÉHO ROZVOJE PLOCH CHARAKTERU VENKOVSKÉHO BYDLENÍ

### Odůvodnění:

Na pozemku 908/3 v k.ú. Krásná Studánka je v návrhu nového územního plánu využití 11.42.S2.5.30 - plochy občanského vybavení - sport. Navrhujeme změnit toto využití, protože sportovní klub FK Krásná Studánka, k jehož stávajícímu areálu dotčené pozemky přiléhají, nepočítá s dalším rozvojem svých aktivit mimo stávající areál - viz. vyjádření klubu v příloze této námítky. Naopak zde budou v rámci Integrovaného plánu rozvoje města Liberce rekonstruovány stávající sportoviště.

Navrhujeme proto změnit využití území v novém územním plánu z 11.42.S2.5.30 - plochy občanského vybavení - sport na B1 - plochy bydlení s následujícími parametry: zastavěnost budovami max. 10%, plochy zeleně 80%, komunikace 10%. Toto využití považujeme za vhodné a logické z následujících důvodů.

Území bezprostředně navazuje na již zastavěné území s charakterem venkovské zástavby, kterou bude v zásadě kopírovat. Jsou zde veškeré potřebné sítě a infrastruktura. Vzhledem k mírné svažitosti území zde pro venkovskou zástavbu není nutné provádět zásadní terénní úpravy. Zároveň toto území není pohledově exponované a nebude při námi navrhovaném využití negativně zasahovat do krajinného rázu této oblasti. Nejsou zde ani jiné významné hodnoty chráněné zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Území se nachází v CHKO Jizerské hory, avšak v souvisle zastavěném území.

V našem návrhu samozřejmě respektujeme limity území, které tvoří zejména ochranné pásmo železnice, od které bychom zástavba odclonily výsadbou vhodných dřevin a to z důvodu snížení hlukové zátěže.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 908/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): většina pozemku: návrhové plochy sportu a rekreace (RS), malá jihozápadní část: stabilizované plochy sportu a rekreace (RS), malá východní část pozemku: stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN),

Návrh pro společné jednání (2012): většina pozemku: návrhové plochy občanského vybavení –sportu (S), malá jihozápadní část: stabilizované plochy sportu a rekreace (RS), severní část pozemku: návrhová plocha bydlení (B), malá východní část pozemku: stabilizované plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): většina pozemku: návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), malá jihozápadní část: stabilizované plochy sportu a rekreace (RS), severní část pozemku a malá východní část pozemku: stabilizované plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): malá část pozemku navazující na sportovní areál: stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku: návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku: stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část pozemku: návrhové plochy veřejných prostranství (P);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): malá část pozemku navazující na sportovní areál: stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku: návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku: stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), část pozemku: návrhové plochy veřejných prostranství (P);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): malá část pozemku navazující na sportovní areál: stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku: plochy změn (rozvojové) zastavitelné občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku: stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část pozemku: plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP);

Dokumentace pro vydání (2022): malá část pozemku navazující na sportovní areál: stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku: plochy změn (rozvojové) zastavitelné občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku: stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), část pozemku: plochy změn (rozvojové) zastavitelné veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP);

Územní plán z roku 2002 zahrnul většinu pozemku do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda, travní porosty a ostatní plochy v krajině, část pozemku do ploch ostatní městské zeleně

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

Podatel nesouhlasí s rozšířením sportovního areálu na parcele parc. č. 908/3 v k. ú. Krásná Studánka a požaduje na této parcele vymezit plochu bydlení BS2.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy rekreace a sportu (11.42.RS2). Jedná se o návrhovou plochu, která je zastavitelná. V pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 byla námitka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. Příslušné dotčené orgány ve svých stanoviscích souhlasily s vymezením zastavitelné plochy s podmínkou, Ministerstvo životního prostředí dalo nesouhlasné stanovisko. Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány je, že lokalita 11.42.RS2 bude ponechána s podmínkou úpravy regulativů (koeficient zastavění, výška staveb). V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla na předmětném pozemku vymezena plocha občanského vybavení – sportu (11.42.S2.5.30).

Pozemek parc. č. 908/3 je rozlehlá louka navazující na sportovní areál (fotbalové hřiště) z východní strany a dosahující téměř až k železniční trati. Pozemek leží na hranici IV. zóny CHKO Jizerské hory.

V koncepci veřejné infrastruktury v kapitole D.3.5. Sport a rekreace byly projektantem vytipovány plochy potřebné k rozvoji občanské vybavenosti - sportu. Do těchto ploch byl zahrnut záměr na rozšíření místního sportovního rekreačního areálu při ulici Švestková v Krásné Studánce, plocha 11.42.S.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst. 1 písmeno b) stanovovat koncepci rozvoje území, jejímž cílem je dle §18 odst. 1 vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém stavu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Pro posílení sociálního pilíře (soudržnost společenství obyvatel) je potřeba v území vymezit dostatečné množství plochy sport a rekreace, kde současní a budoucí obyvatelé území budou trávit volný čas. K zastavitelným plochám pro bydlení a výrobu by měly být úměrně navrženy také plochy veřejné infrastruktury, tedy veřejných prostranství a občanského vybavení. Vzhledem k navrženému poměrně rozsáhlému rozvoji bydlení v sídle Krásná Studánka je vymezení nové veřejné infrastruktury v této městské části nezbytné. Vymezení zastavitelné plochy občanského vybavení – sport na předmětném pozemku se opírá o republikovou prioritu územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenou v PÚR ČR. Priorita 27: „Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury a její rozvoj a tím podporovat účelné využívání v rámci sídelní struktury.“ Navržená plocha sportu navazuje na současný sportovní areál, je v dobré poloze blízko kompaktní zástavby a v sousedství nově navržených ploch pro bydlení.

Úkolem územního plánování je mimo jiné chránit přírodní hodnoty, tedy posilovat pilíř životního prostředí. Uvedený pozemek se nachází na okraji CHKO JH, tedy v území z hlediska přírody a krajiny hodnotném navíc na kvalitních půdách. MŽP vyslovilo ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) nesouhlas se zastavováním této plochy „*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 rekreaci a sport o výměře cca 2,6 ha, z toho 2,5 ha I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF.*“ Správa CHKO JH souhlasila pouze za podmínky úpravy regulativů ÚP. Dotčený orgán Správa CHKO ve svém stanovisku uvedl: „*Správa CHKO JH považuje území Krásné Studánky a Radčic na území CHKO JH za klidové rekreační zázemí Liberce v harmonické nelesní krajině s velmi řídkou rozptýlenou zástavbou, jedno z mála mimo horskou oblast a lesní porosty, vhodné pro pěší turistiku, cyklistiku a jiné šetrné formy rekreace. Velmi významný je terénně členitý, vegetačně mozaikovitý charakter krajiny s četnými průhledy a výhledy, který by měl být uchován jako veřejně přístupný a prostupný bez zástavby. Vhodné je zemědělské využití - pastva, kosení luk.*“

V rámci následných dohod, dotčené orgány souhlasily s vymezením plochy občanského vybavení – sportu za splnění podmínky snížení koeficientu zastavění pozemku nadzemními stavbami. Při projednávání dohod se k návrhové ploše pro bydlení (jako alternativě změny pozemku parc. č. 908/3) příslušné dotčené orgány vyjádřily negativně podobně jako v jiných částech Krásné Studánky ležících v CHKO JH. Projektant upravil regulativy pro danou plochu tak, že je možné nadzemními stavbami zastavět pouze 5% návrhové plochy 11.42.S2.5.30. Měl by tak být zajištěn plynulý přechod z ploch bydlení s kompaktní zástavbou přes méně zastavěné plochy sportu do volné krajiny. Přípustná maximální výška odpovídá okolní zástavbě, tedy maximálně 12 m.

Vzhledem k minimálnímu zastavění pozemku nadzemními stavbami nelze předpokládat větší nároky na technickou infrastrukturu. Dopravní infrastruktura by měla uspokojit potřeby budoucího využití. Regulativy pro plochy občanského vybavení – sport kromě budov a areálů pro sport a rekreaci (kempy) umožňují i objekty pro ubytování a stravování, u nichž je ovšem podmínka, že nesmí narušit kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Ke kumulaci většího počtu lidí jsou samozřejmě sportovně rekreační areály určeny, neznamená to ovšem automaticky snížení ekologické stability území a zhoršení životního prostředí. Obava, že nový sportovně rekreační areál je velkým rizikem pro toto území, je přehnaná. Záleží především na formě využití sportovně rekreačního areálu, uspořádání a objemu staveb, které jsou jednak regulovány územním plánem a především nežádoucí stavby a formy využití sportovní plochy budou regulovány správou CHKO JH, která je dotčeným orgánem v územním a stavebním řízení. Budoucí využití území je závislé na záměru, který tam bude realizován. Vzhledem k charakteru plochy ovlivňuje záměr využití především majitel nemovitosti v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a následnými povoleními.



Územní plán navrhuje plochy funkční využití území na základě urbanistické koncepce, koncepce dopravy a veřejné infrastruktury. Navržení plochy sportu na pozemku parc. č. 908/3 bylo provedeno bez ohledu na současné plány sportovního klubu FK Krásná Studánka, neboť územní plán navrhuje rozvoj území na více let dopředu a v kontextu předpokládaného rozvoje celého území. Na základě výše uvedených skutečností opírající se o koncepci veřejné infrastruktury byla shledána potřeba vymezit v sídle Krásná Studánka plochu občanského vybavení - sportu. Plocha logicky navazuje na současný sportovní areál, s kterým je propojena funkčně nikoliv majetkově. Územní plán také nepředepisuje konkrétní využití, které dle regulativů ÚP je široké (zpevněné hřiště, sportovní hala, koupaliště, autokemp). Avizovaná rekonstrukce stávajícího fotbalového hřiště vycházející z Integrovaného plánu rozvoje města Liberec, tím že město má zájem do této lokality investovat, tak spíše podporuje myšlenku na rozšíření celého sportovně rekreačního areálu pro jiné druhy sportu a rekreace. Vzhledem k umístění areálu v CHKO JH, se předpokládá takové využití, které nebude mít výrazně negativní vliv na životní prostředí.

Předmětný pozemek navazuje na současnou kompaktní zástavbu jen okrajově, velká část vybíhá do volné krajiny. Příslušné dotčené orgány (viz výše) původně nechtěli připustit žádnou zástavbu na pozemku parc. č. 908/3, až na základě jednání souhlasily s vymezením zastavitelné plochy určené pro sport s minimálním koeficientem zastavění, které nebude mít takový vliv na krajinný ráz a bude znamenat nižší zastavění kvalitní zemědělské půdy. Poloha, blízkost stávající i navrhované zástavby, možnost napojení na stávající technickou a dopravní infrastrukturu a rovinatost pozemku, jsou pro výstavbu hřiště nebo sportovní haly neméně důležité.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu. Na předmětném pozemku byl uplatněn pokyn „1. Přehodnotit plošný rozvoj města – rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury“

V souladu s tímto pokynem byla v novém návrhu pro společné jednání (2016) návrhová plocha sportu zmenšena (nově pod označením 11.42.S2.5.30.o) a ohraničena nově navrženou komunikací 11.210.P, která zajistí dopravní přístup ke stávajícímu i nově navrhovanému sportovnímu areálu.

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 dalších fázích projednání ÚPL nedošlo ke změně. V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou proto vymezeny na části pozemku plochy změn občanského vybavení – sportu (OS), na části pozemku plochy změn veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) a na zbylé části pozemku stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0335 – Vaneš Petr,  
Vanešová Jaroslava, Drešer František, Drešerová Ludmila  
CJ MML 093543/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 685/4, 685/5

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Nesouhlasíme se zařazením našich shora uvedených pozemků do ploch zemědělských „K“.

Požadujeme, aby byly pozemky v rozsahu dle přiložené studie zařazeny do ploch pro bydlení. (zastavitelných ploch)

#### ODŮVODNĚNÍ:

Jsme vlastníky pozemku par. č. 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 685/4, 685/5 vše v k.ú. Krásná Studánka, obec Liberec. Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podáváme námitku proti návrhu územního plánu města Liberec v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Dne 14. 9. 2009 jsme podali návrh na změnu platného územního plánu města Liberec pro parcely č. 626/3, č. 626/5, č. 626/4, č. 626/2, č. 685/4, č. 685/5 v katastrálním území Krásná Studánka. Navrhovali jsme zařazení shora uvedených pozemků do funkční plochy bydlení venkovského typu.

Tato změna nebyla projednána, přestože po podání našeho návrhu byly další návrhy projednávány. K našemu návrhu jsme obdrželi sdělení Magistrátu města Liberce odbor strategie a územní koncepce, ze dne 8. 12. 2009 zn.: UK/7100/0704/09, ve kterém nám bylo oznámeno, že náš návrh bude projednán v rámci zpracování nového územního plánu města Liberec.

V konceptu nového územního plánu města Liberec byly shora uvedené pozemky zahrnuty do rezervní plochy 11.R1.BS1 v sektoru 11 Sever.

Při zpracování návrhu nového územního plánu města Liberec byla provedena změna a tato plocha zařazena do ploch zemědělských „K“. K našemu dotazu z jakého důvodu byla změna provedena, nám bylo v informační kanceláři Magistrátu města Liberce sděleno, že změna byla provedena z důvodu nesouhlasného stanoviska Správy CHKO Jizerské hory zn.: SR/0329/JH/2011-8, ze dne 3.1. 2013 a Ministerstva životního prostředí, č. 1619/ENV/13 30/540/13, ze dne 10. ledna 2013.

Jiné plochy, se kterými byl ve shora uvedených stanoviscích vysloven nesouhlas, nebyly z návrhu územního plánu vypuštěny. Například návrh územního plánu rezervní plochy vypustil, ale lokality 11.1481.7.85, 11.2381.7.85, 11.3981.7.85 byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Nesouhlas byl uplatněn také k lokalitám 11.68B1.10.80 a 11.69B1.10.80. Přesto jsou lokality 11.6881.10.80 a 11.6981.10.80 součástí návrhu ÚP. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení.

Námi navržená změna v rozsahu našeho návrhu viz příloha, nebyla v rámci územního plánu projednána. Znovu žádáme o projednání lokality z těchto důvodů:

Pod navrhovanou lokalitou se nachází pozemky vedené v zemědělském půdním fondu zařazené do nejméně bonitní třídy III. a IV. třídy ochrany, tedy obtížně využitelné. Jedná se o pozemky v oblasti nepříznivé pro zemědělství.

Výstavba podél komunikace Studánecká je přirozeným vývojem v této oblasti, zástavba pokračuje dále na katastrálním území Mníšek u Liberce po obou stranách komunikace. Pozemky jsou dobře přístupné po místní komunikaci. Takto vhodné lokality pro výstavbu již v Liberci znatelně chybí.

Město Liberec má při zpracování územního plánu přihlížet k oprávněným zájmům svých občanů, nikoli pouze k názorům ochránců přírody. Omezování výstavby v důsledku obstrukcí ochránců přírody brání dalšímu rozvoji města.

Nesouhlas ve shora uvedených stanoviscích nebyl u jiných ploch důvodem k jejich vypuštění z návrhu územního plánu.

Cítíme se být tímto přístupem poškozeni a žádáme o přehodnocení lokality a projednání námi předloženého návrhu v rozsahu dle přiložené dokumentace.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 685/4, 685/5 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): malá západní část pozemku 685/5 návrhové plochy smíšené obytné (BS), ostatní pozemky a zbylá část pozemku 685/5 stabilizované plochy zemědělské (ZP), zároveň byla na těchto pozemcích vymezena územní rezerva ploch smíšených obytných (R1.BS1);

Návrh pro společné jednání (2012): velká část pozemku parc. č. 685/5 a část pozemku 685/4 návrhové plochy bydlení (B), zbylé pozemky a části pozemků 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 685/5 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda a ostatní pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Upozornění: V průběhu projednání ÚP došlo v daném území k dělení a scelování pozemků. Pozemky 626/2 a 626/4 byly sceleny k pozemku 685/5 a pozemky 626/3 a 626/5 byly sceleny k pozemku 685/4. Pozemky 626/2, 626/3, 626/4, 626/5 zanikly. Z původního pozemku 685/5 byly odděleny pozemky 685/16, 685/17 a 685/19. Ve vyhodnocení námítky jsou pro jednoznačnost a zachování rozsahu území dotčeného námítkou ponechány původní čísla parcel.

#### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 685/4, 685/5v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požadují jejich zařazení do zastavitelných ploch určených pro bydlení.

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

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 a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemkům parc. č. 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 685/4, 685/5 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) stanoveno využití plochy zemědělské (K).

Pozemky parc. č. 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 685/4, 685/5 leží při místní komunikaci z Krásné Studánky do Mníšku, v sousedství železniční trati Liberec – Frýdlant a okrajově navazují na areál stavebnin, které jsou s přilehlým RD jedinou zástavbou na východ od ulice Hejnická. Jedná se o rozlehlé louky mírně se svažující k železniční trati bez vzrostlé zeleně. Pozemky se nachází ve IV. zóně CHKO JH. Převážná část pozemků leží na půdách IV. třídy ochrany, pouze půdy na západním okraji pozemků parc. č. 685/4, 685/5 jsou zařazeny do I. třídy ochrany.

V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 685/4, 685/5 zařazeny do územní rezervy pro plochy smíšené obytné 11.R1.BS1. Ke konceptu ÚP (2011) byla uplatněna negativní stanoviska příslušných dotčených orgánů. Správa CHKO JH ve svém stanovisku (stanovisko CHKO JH ke konceptu ÚP 2011)) **požaduje** vyřadit z ploch rezerv 11.R1.BS1, 11.R2.BS2 a zařadit je do ploch zemědělských ZP - plochy mezi silnicí 1/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4. zóny CHKO JH, avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze pod hřebínkem mezi "krásnostudáneckým" a Radčickým potokem. MŽP ve svém stanovisku (stanovisko MŽP ke konceptu ÚP (2011)) doplňuje: „Nesouhlasíme s navrženými plochami rezerv pro bydlení a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o zemědělské půdy s významným podílem I. a II. tř. ochrany ZPF. Návrh nerespektuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu. Zařazení ploch do rezerv nepovažujeme za nezbytné.“ Podobně se vyjádřil také OŽP MML, který ve svém stanovisku (stanovisko OŽP MML ke konceptu ÚP (2011)) uvádí „Požadujeme, aby z návrhu územního plánu byly vypuštěny plochy rezerv, neboť tyto nejsou předmětem projednání ani hodnocení SEA. Nelze a nebude je možné považovat za odsouhlasené.“

ZM Liberec schválilo na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnické a to dle konceptu ÚPML s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy (příloha A)“. Na základě výše uvedených skutečností projektant navrhl v dokumentaci návrhu pro společné jednání (2012) pro část pozemků parc. č. 685/4, 685/5 plochu pro bydlení označenou 11.14.B1.7.85. Na základě toho bylo aktualizováno zpracování SEA, vyhodnocením nových návrhových lokalit. Z dopracování vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí vyplývá, že vyhodnocení nesouhlasí s lokalitou 11.14.B1.7.85 z důvodu plošného rozrůstání zástavby do volné krajiny a tím narušení dochovaného krajinného rázu území.

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Úkolem územního plánování je pak dle §19 SZ vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních

předpisů, zvláště dle zákona na ochranu přírody a krajiny 114/1992 Sb. v platném znění. Předmětné pozemky leží v CHKO JH v hodnotném území z hlediska přírody a krajiny.

Dle „Plánu péče o Chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory na období 2011 – 2020“ schváleného 4.4.2011 je v navrhovaných opatřeních pro výstavbu, jako požadavek pro územní plánování uvedeno „chránit volnou krajinu před urbanizací, doplňovat volné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“. Na zástavbu navazuje pouze okrajově pozemek parc. č. 685/5, nejedná se přitom o zástavbu obytnou. Ostatní pozemky leží ve volné krajině.

Pozemky parc. č. 626/2, 626/3, 626/4, 626/5 nejsou vhodné pro výstavbu RD také proto, že leží v ochranném pásmu dráhy a v dopravním koridoru železniční trati D27 vymezeném v ZÚR LK pro optimalizaci a elektrizaci železniční trati Liberec – Frýdlant.

V návrhu pro společné jednání (2012) byly vymezeny návrhové plochy pro bydlení 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85, k těmto plochám ovšem uplatnily dotčené orgány nesouhlasná stanoviska. Výstavbu na těchto plochách vyloučilo také vyhodnocení SEA. Správa CHKO JH ve svém stanovisku (stanovisko CHKO JH k návrhu pro společné jednání (2012)) „nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch (nové plochy nad rámec konceptu) plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazeny do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí I/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4 zóny CHKO JH avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáněckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i, jehož hranice je nesprávně vedena po železnici, ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici hřebínku, který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu přičemž v návrhu byly navržené plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí.“ MŽP ve svém stanovisku (stanovisko MŽP k návrhu pro společné jednání (2012)) doplňuje „Po posouzení územně plánovací dokumentace podle Čl. II metodického pokynu MŽP dospělo Ministerstvo životního prostředí k závěru, že navržené řešení u lokalit 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.68.B1.10.80, 11.69.B1.10.80, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 a 11.186.B1.7.85. 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. Proto nesouhlasíme s předloženým návrhem změn funkčního využití u těchto lokalit. Lokality 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, t.j k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní. Z předloženého odůvodnění záboru nijak nevyplývá nezbytnost záboru (§ 4 zákona). Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. 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. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient  $K_n$  – 7) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. obyvatel k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.“

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byly všechny výše uvedené návrhové lokality na základě stanovisek dotčených orgánů, včetně lokality na pozemcích podatele, vypuštěny. Nelze hovořit o nerovném přístupu a poškození podatele.

Většina rozlohy předmětným pozemkům leží na méně hodnotných půdách IV. třídy ochrany, to nemění ovšem nic na faktu, že se jedná o území uvnitř CHKO JH na rozsáhlých a pohledově exponovaných loukách, jejichž zastavění je v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH.

Cílem územního plánování je §18 odst. 2 SZ vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, to znamená na jedné straně podporovat hospodářský růst a soudržnost obyvatel ve formě vytváření zastavitelných ploch pro výrobu a bydlení na druhé straně chránit přírodní hodnoty a podporovat kvalitní životní prostředí. V zadání územního plánu bylo požadováno vymezení takového množství zastavitelných ploch, které umožní rozvoj města na 106 000 obyvatel. Při vymezení těchto ploch je přitom kladen důraz na hodnoty a podmínky území a na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.

Na území města Liberce bylo dle zadání ÚPL vymezeno dostatečné množství návrhových ploch pro výstavbu objektů pro bydlení z pohledu dotčených orgánů vhodnějších. Výsledná dokumentace pro vydání ÚPL je konsensem mezi požadavky na rozvoj města a podmínkami na ochranu hodnot území. Nelze v žádné případě hovořit o omezování výstavby v důsledku obstrukcí ochránců přírody. Veřejným zájem ochrany přírody a krajiny v tomto případě převládá nad soukromým zájmem výstavby pro bydlení. Všechny argumenty o vhodnosti pozemků z hlediska jejich polohy a dobrého dopravního napojení, z hlediska návaznosti zástavby na východní straně ulice Studánecká na zástavbu v sousedním Mníšku jsou z tohoto důvodu neopodstatněné. Stanoviska příslušných dotčených orgánů vymezení rozvojových ploch bydlení na pozemcích parc. č. 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 685/4, 685/5v k.ú. Krásná Studánka vyloučila.

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

Pozemky parc. č. 626/2, 626/3, 626/4, 626/5, 685/4, 685/5 (aktuálně pozemky 685/5, 685/4, 685/16, 685/17 a 685/19) v k. ú. Krásná Studánka jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ).

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0340 – Bohumil Vinš

CJ MML 093877/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 205/3

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

**NÁMITKA:** Na vyznačené části parcely p.č. 205/3 je v návrhu ÚP plánována zeleň. Domníváme se, že v důsledku toho, že na parcele p.č. 203/2 manželů Ivety a Petra Kopicových, Olbrachtova 616/33, Liberec 15 je vydáno stavební povolení na stavbu rodinného domu, ztrácí, dle našeho názoru, realizace zeleně na části našeho pozemku smysl.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 205/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy sídelní zeleně na části parcely parc. č. 205/3 v k. ú. Krásná Studánka.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP byla námítka 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“.



Větší části předmětnému pozemku bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) stanoveno funkční využití plochy bydlení (B). V západní části byla navržena plocha sídelní zeleně, která je součástí pásu ochranné zeleně od navrhované hlavní obslužné komunikace 11.151.M. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce vyhovět

Pro území mezi ulicemi Studánecká, Řasnická a novým úsekem I/13 byla zpracována územní studie Krásná studánka – lokalita bývalého statku, jejímž cílem bylo najít nové řešení funkčního a prostorového uspořádání vzájemně kolizních ploch výroby (Perena) a bydlení včetně dopravního řešení celého území. Nový návrh pro společné jednání (2016) byl na základě této studie upraven, pozemek parc. č. 205/3 v k.ú. Krásná Studánka byl zařazen celý do ploch bydlení (B), stejně jako sousední pozemek parc. č. 203/2. Navrhovaná obslužná komunikace 11.151.M (trasa z návrhu pro veřejné projednání (2013)) byla posunuta západní směrem. Vzhledem k podmínce ŘSD na napojení této komunikace na silnici I/13 až za výrobním areálem Perena, nebylo možné zcela změnit trasu této komunikace. V dokumentaci pro vydání ÚPL se tak trasa komunikace přimyká k výrobnímu areálu, tak aby byla co nejméně ovlivněna stávající a budoucí zástavba RD.

Celý pozemek parc. č. 205/3 v k. ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do ploch bydlení všeobecné (BO). Jedná se o plochu stabilizovanou. Dotčený pozemek je chráněn od hlavní obslužné komunikace a od plochy výroby pásem sídelní zeleně, která má v tomto případě funkci ochrannou.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na předmětných pozemcích vymezeny plochy změn bydlení všeobecné (BO), které funkčně odpovídají plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0341 – Alena Marešová

CJ MML 093879/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 205/3

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

**NÁMITKA:** Na vyznačené části parcely p.č. 205/3 je v návrhu ÚP plánována zeleň. Domníváme se, že v důsledku toho, že na parcele p.č. 203/2 manželů Ivety a Petra Kopicových, Olbrachtova 616/33, Liberec 15 je vydáno stavební povolení na stavbu rodinného domu, ztrácí, dle našeho názoru, realizace zeleně na části našeho pozemku smysl.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 205/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s návrhem plochy sídelní zeleně na části parcely parc. č. 205/3 v k. ú. Krásná Studánka.

V rámci vyhodnocení projednání ÚP byla námítka 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“.

Větší části předmětnému pozemku bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) stanoveno funkční využití plochy bydlení (B). V západní části byla navržena plocha sídelní zeleně, která je součástí pásu ochranné zeleně od navrhované hlavní obslužné komunikace 11.151.M. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce vyhovět

Pro území mezi ulicemi Studánecká, Řasnická a novým úsekem I/13 byla zpracována územní studie Krásná studánka – lokalita bývalého statku, jejímž cílem bylo najít nové řešení funkčního a prostorového uspořádání vzájemně kolizních ploch výroby (Perena) a bydlení včetně dopravního řešení celého území. Nový návrh pro společné jednání (2016) byl na základě této studie upraven, pozemek parc. č. 205/3 v k.ú. Krásná Studánka byl zařazen celý do ploch bydlení (B), stejně jako sousední pozemek parc. č. 203/2. Navrhovaná obslužná komunikace 11.151.M (trasa z návrhu pro veřejné projednání (2013)) byla posunuta západní směrem. Vzhledem k podmínce ŘSD na napojení této komunikace na silnici I/13 až za výrobním areálem Perena, nebylo možné zcela změnit trasu této komunikace. V dokumentaci pro vydání ÚPL se tak trasa komunikace přimyká k výrobnímu areálu, tak aby byla co nejméně ovlivněna stávající a budoucí zástavba RD.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na předmětných pozemích vymezeny plochy změn bydlení všeobecné (BO), které funkčně odpovídají plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

Celý pozemek parc. č. 205/3 v k. ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do ploch bydlení všeobecné (BO). Jedná se o plochu stabilizovanou. Dotčený pozemek je chráněn od hlavní obslužné komunikace a od plochy výroby pásem sídelní zeleně, která má v tomto případě funkci ochrannou.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0352 – Jan Votruba, Jana Karbanová

CJ MML 097596/13

**katastrální území:** Krásná Studánka

**pozemek parc. č.:** 895/3, 1196/1, 1196/7

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky včetně odůvodnění:**

### PŘIPOMÍNKA:

Zahrnout p. p. č. 895/3 a část p. p. č. 1196/1 do plochy B.

### ODŮVODNĚNÍ:

011 0000000011 11 0001 00000000 000000 11 00000000 0000  
mm1ba54d7e9ab5

P. p. č. 895/3 byla při vypořádání spoluvlastníků p. p. č. 895 našim nákladem oddělena pro rozšíření směrem k jihu v místě ohybu zúžené nezpevněné komunikace p. p. č. 1196/1 (tehdy Habartická) k domu č. p. 4 na st. p. č. 88/1. Její noví spoluvlastníci ji měli podle dohody o vypořádání spoluvlastnických podílů převést bezúplatně na statutární město Liberec. Ti tak dosud neučinili, byť při jednání o vypořádání bylo dohodnuto převedení bez zbytečného odkladu a darovací smlouvu pro SML podepsali (oba dokumenty jsou k dispozici). Konkrétní datum převedení není v dohodě o vypořádání uvedeno. Předpokládáme, že tak dříve či později učiní a komunikaci, která také zajišťuje přístup do přilehlé návrhové plochy 11.162.B2.20.60, tak bude moci SML rozšířit. Směrem k severu je její rozšíření v tomto místě nemožné mj. pro výškový rozdíl – 1196/1 od místa odbočení vodorovné soukromé cesty na p. p. č. 889/12 k p. p. č. 889/4 klesá podél jejich společné hranice směrem k západu o ca 2 m. Od toho místa také obsluhuje výhradně plochu B (dnes pouze Dubovou č. p. 4, v budoucnu také výše uvedenou návrhovou plochu), proto považujeme její zařazení do funkční plochy B za logické a správné. Musí-li být jedna pozemková parcela zařazena do vymezené plochy jako celek, pak ji navrhuje pro její hlavní funkci obsluhy zóny pro bydlení zařadit do této plochy B.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 895/3, 1196/1, 1196/7 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek 895/3 – stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ), pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy smíšené centrální (SC),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek 895/3 návrhové plochy bydlení (B), pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy smíšené centrální (C),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy smíšené centrální (C),

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): pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), pozemek 895/3 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), pozemek 895/3 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO),

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek 895/3 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ) pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace ostatní.

V průběhu projednání nového ÚP Liberec došlo ke slučování pozemků. Pozemek parc. č. 895/3 byl sloučen s pozemkem parc. č. 895/1. Pozemek parc. č. 1196/7 byl sloučen s pozemkem parc. č. 1196/1.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 895/3 a části pozemku parc. č. 1196/1 v k. ú. Krásná Studánka do ploch smíšených centrálních (C) a požaduje je zahrnout do ploch bydlení (B).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 895/3 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) stanoveno funkční využití plochy bydlení (B) a pozemkům parc. č. 1196/1 a 1196/7 plochy smíšené centrální (C). Jedná se o stabilizované plochy, které jsou zastavitelné. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Projektant změnil funkční využití předmětných pozemků na plochy veřejných prostranství (P), které představují místní komunikace. Tímto nebylo námitce vyhověno z hlediska požadovaného zařazení pozemků do funkčních ploch bydlení. Výše uvedené pozemky jsou ve skutečnosti místní převážně nezpevněnou komunikací zajišťující přístup ke stávajícím nemovitostem. Vzhledem k tomu, že se jedná o významnou veřejnou místní komunikaci zajišťující přístup k stávajícím nemovitostem (rodinnému domu a výrobní hale) a k zastavitelné ploše bydlení (11.162.B) bylo území projektantem přehodnoceno a předmětné pozemky zařazeny do plochy veřejných prostranství (P), která zajistí dopravní napojení. Pozemky parc. č. 1196/1 a 1196/7 jsou vedeny také v katastru nemovitostí jako místní komunikace, malý oddělený pozemek 895/3 bude sloužit pro rozšíření komunikace v zúženém místě zatáčky. Komunikace slouží nejen pro obsluhu nemovitosti podatele (ploch bydlení), ale i plochy smíšené aktivit (A) severně od komunikace.

Pro návrhovou plochu bydlení (11.162.B), která je vymezena již v ÚPML, byla zpracována územní studie „Krásná Studánka – Dubová“. V této studii je řešeno také dopravní napojení lokality s návrhem 8 RD. Je navrženo celkové rozšíření ulice Dubová tak, aby byla splněna minimální šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek RD stanovená vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území (501/2006 Sb.) ve znění pozdějších předpisů při obousměrném provozu na 8 m. Vzhledem k tomu, že je navrženo rozšíření této komunikace jižním směrem téměř po celé její délce a skutečnosti, že v plochách bydlení jsou komunikace pro obsluhu pozemků přípustné, byl pozemek 895/3 začleněn do ploch změn bydlení všeobecného (BO). Do plochy bydlení tak byl zařazen celý pozemek 895/1 po scelení s malým pozemkem 895/3. Funkční využití pozemků parc. č. 1196/1 a 1196/7, které tvoří místní komunikaci, zůstalo beze změny.

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. Názvy a označení jednotlivých funkčních ploch se změnily, převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou pozemky parc. č. 1196/1, 1196/7 zařazeny do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), jejichž hlavním využitím jsou místní komunikace a pozemek parc. č. 895/3 (součástí 895/1) byl zařazen do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecné (BO).

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0353 – Jan Votruba, Jana Karbanová

CJ MML 097595/13

**katastrální území:** Krásná Studánka

**pozemek parc. č.:** 315, 318, 321, 341, 345, 889/1, 889/3, 889/4, 889/8, 889/9, 889/10, 889/11, 895/3, 1196/1 – část, 1196/7

**Rozhodnutí:** Námitce se vyhovuje.

**Text námítky včetně odůvodnění:**

### PŘIPOMÍNKA:

Zvážit navržené funkční využití (C) – lokální centrum Krásná Studánka-Hejnická

### ODŮVODNĚNÍ:

P. p. č. 345 a 889/4 tvoří uzavřený areál s halou kovovýroby s přístupem (příjezdem) po soukromé nezpevněné p. p. č. 889/12 z veřejné nezpevněné komunikace p. p. č. 1196/1, p. p. č. 315, 318, 341, 889/3 a část 889/8 tvoří uzavřený areál haly dřevovýroby a pneuservisu - vše vybudováno jako nové objekty na začátku 90. let v ploše s funkčním vymezením dle platného ÚP BYDLENÍ VENKOVSKÉ. Na p. p. č. 321, 889/8, 889/9, 889/10 a 889/11 je umístěna čerpací stanice PHM rovněž z počátku 90. let. Na p. p. č. 889/1, 889/3 a 890 probíhá již několik let územní řízení o návrhu na umístění další haly s kovo-, dřevo- a elektrovýrobou. Uvedené využití (snad kromě čerpací stanice PHM) lze považovat podle definice návrhu ÚP v Podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití za NEPŘÍPUSTNÉ. Nový ÚP se tak dostane do rozporu se skutečným využitím plochy. S ohledem na stáří objektů a uzavřenost ploch soukromých vlastníků se nám nejeví využití plochy jako smíšené centrální, u níž lze důvodně předpokládat nezbytnost volného přístupu veřejnosti do ní, v časovém horizontu předpokládané platnosti nového ÚP jako reálné.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. : 315, 318, 321, 341, 345, 889/1, 889/3, 889/4, 889/8, 889/9, 889/10, 889/11, 895/3, 1196/1 – část, 1196/7 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené centrální (SC);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy smíšené centrální (C);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy smíšené centrální (C);

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy veřejných prostranství (P), ostatní pozemky stabilizované plochy smíšených aktivit (A);



Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy veřejných prostranství (P), ostatní pozemky stabilizované plochy smíšených aktivit (A);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), ostatní pozemky stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM);

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky 1196/1, 1196/7 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP), ostatní pozemky stabilizované plochy smíšené obytné městské (SM);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky 1196/1, 1196/7 do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace ostatní, pozemky 321, 889/9, 889/10, 889/11 do stabilizovaných ploch pro dopravu – stanice pohonných hmot, ostatní pozemky stabilizované plochy bydlení venkovského.

Upozornění: V průběhu pořizování ÚPL došlo ke scelování pozemků. Pozemek 1196/7 byl scelen s pozemkem 1196/1 a následně zanikl.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 315, 318, 321, 341, 345, 889/1, 889/3, 889/4, 889/8, 889/9, 889/10, 889/11, 895/3, 1196/7 a části pozemku parc. č. 1196/1 v k. ú. Krásná Studánka do ploch smíšených centrálních (C) a požaduje zvážit navržené funkční využití.

Pozemkům parc. č. 315, 318, 321, 341, 345, 889/1, 889/3, 889/4, 889/8, 889/9, 889/10, 889/11, 895/3, 1196/7 a části pozemku parc. č. 1196/1 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) stanoveno funkční využití plochy smíšené centrální (C). Jedná se o stabilizovanou plochu, která je zastavitelná.

Na základě uplatněné námítky byl v souladu s cíli a úkoly územního plánování znovu prověřen stav v území a posouzena potřeba této změny. Na základě uplatněné námítky byly na pozemcích prac. č. 315, 318, 321, 341, 345, 889/1, 889/3, 889/4, 889/8, 889/9, 889/10, 889/11, 895/3 stanoveny plochy smíšených aktiv (A). Pozemky parc. č. 1196/1 a 1196/7 byly v souladu s novým způsobem zobrazení místních komunikací zařazeny do ploch veřejných prostranství (P).

Výše uvedené pozemky tvoří nesourodý areál drobné výroby (truhlárna, kovovýroba) a služeb stanice pohonných hmot, autoservis. Drobná výroba byla povolena na plochách bydlení venkovského, které jsou vymezeny na předmětných pozemcích v ÚPML.

Při tvorbě územního plánu se vychází z požadavků na vymezení ploch daných vyhláškou č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v které je uvedeno, že se území územním plánem člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000m<sup>2</sup>. Tyto plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití pro stanovení územních podmínek pro vzájemně se doplňující nebo nekolidující činnosti.

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 jsou pozemky prac. č. 315, 318, 321, 341, 345, 889/1, 889/3, 889/4, 889/8, 889/9, 889/10, 889/11, 895/3 zařazeny do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských (SM). Pozemky parc. č. 1196/1 a 1196/7 jsou zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP). Regulativy stanované pro plochy smíšené obytné městské (SM) připouští ekonomické aktivity (nerušící výroba, sklady, opravy), dopravní infrastrukturu (stanice pohonných hmot), které jsou v řešeném území nyní přítomné. Smíšená funkce do budoucna umožňuje rozšířit stávající využití o bydlení, ubytování nebo další obslužné funkce.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0372– Miroslava

Jakimičová

CJ MML 084764/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 543/16, 543/12

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Pozemek v předchozím návrhu úz.plánu a dle požadavku  
vlastníka zařazen mezi stavební B1-2. Nyní chybně do Z - zahrada.  
Ostatní viz. předchozí přílohy a dokumentace č.j. 557 CJ MML  
075505 / 11 + zohlednění předchozí námítky

### ODŮVODNĚNÍ:

Na pozemku provedena výstavba nové trafostanice. Pozemek  
navazuje na sousedící pozemní komunikaci par.č.543/12 ,která  
dtto nově zařazena chybně do Z, namísto předchozího návrhu B1-2.  
Pozemek slouží jako jediný příjezd k domu č.p./e. 13.  
Z těchto důvodů nutno pozemky 543/16,543/12 zpětně zařadit do B.

Pozn.: Dle informace vlastníka poz.pč.543/15 bude provedena  
dtto. námitka i pro tento pozemek za účelem výstavby RD,  
který bude spojen s pozemkem p.č. 543/16 po dokončení stavby  
trafostanice , sloužící pro celou horní část obce Krásné Stud

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 543/12, 543/16 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK);

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

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné plochy bydlení všeobecné (BO);

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO);

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

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemky parc.č. 543/16 a 543/12 v k.ú. Krásná Studánka do ploch sídelní zeleně (Z) a požaduje jejich zařazení do ploch bydlení.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu ÚP pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemky parc. č. 543/16, 543/12 jsou situovány při ulici Dětrichovská na okraji sídla Krásná Studánka. Jedná se o plošně malé pozemky přímo navazující na komunikaci. Pozemek 543/12 je využíván jako příjezdová cesta k chatě e.č. 13. Na pozemku 543/16 byla nedávno postavena nová trafostanice.

Pozemkům parc. č. 543/16 a 543/12 bylo v konceptu ÚP(2011) navrženo využití plochy veřejných prostranství – komunikace (VK). Jedná se o plochu zastavitelnou. Ke konceptu ÚP (2011) byla vznesena námitka K\_0557 (CJ MML 075505/11), v které namítatel požaduje změnit funkční využití pozemků parc. č. 543/1, 543/12, 543/15, 543/16 z plochy BS1 na plochu BS2 umožňující v souladu s navrženými regulativy na daných pozemcích výstavbu RD. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 bylo požadováno „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 parc. č. 543/1, 543/12, 543/15 v k.ú. Krásná Studánka“.

Projektant dokumentaci pro veřejné projednání návrhu ÚP (2013) upravil tak, že pro pozemky parc. č. 543/16 a 543/12 v k.ú. Krásná Studánka bylo navrženo funkční využití plochy sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné. Důvodem byla nedostatečná velikost pozemků pro bytovou výstavbu zásah do pozemků stavbou nové trafostanice a přiřčení těchto pozemků k sousední ploše navržené jako sídelní zeleň.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil tuto námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce vyhovět. Nový návrh pro společné projednání (2016) byl na základě uplatněných námitek a přeřešení celé lokality upraven tak, že pozemky parc.č. 543/12 a 543/16 byly zařazeny do ploch bydlení (B). Jedná se o plochy návrhové, které jsou zastavitelné.

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.

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

V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) jsou tak na předmětných podzemích vymezeny plochy změn bydlení všeobecné (BO), které funkčně odpovídají plochám navrhovaným v předchozí fázi projednání ÚPL.

Předmětné pozemky jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL součástí velké rozvojové lokality bydlení všeobecného označené Z11.09.BO.1.10.80.p. V rámci lokality navržená přípustná výšková hladina zástavby (podlažnost) - 1 NP ( počet nadzemních podlaží bez započtení zakončujícího podlaží a vystupujících podzemních podlaží) odpovídá charakteru stávající okolní zástavby a je v souladu s požadavkem na zařazení pozemků do ploch (B1-2). Přístupová cesta na pozemku 543/12 je dle regulativů ÚPL součástí ploch bydlení a její zachování není územním plánem ohroženo.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0386 – Hercík Daniel, Hercíková Jitka

CJ MML 081292/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/18

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

### Odpor proti rozhodnutí vyčlenění naší parcely z původního návrhu územního plánu města Liberec

Naše parcela v katastrálním území Krásná Studánka – parcela č. 140/18 byla spolu se sousedními pozemky navržena v územním plánu města jako sportovně rekreační zóna.

Dne 21. 1. 2008 byla podána na podatelnu Magistrátu města Liberec naše žádost o změnu územního plánu města Liberec. Tato žádost byla zařazena pod jednacím číslem UK/7110/D41/08. Návrhy doručené do 31. 5. 2007 byly zařazeny dle rozhodnutí zastupitelstva do pořizování nového územního plánu města Liberec. Následně na toto rozhodnutí byl usnesením zastupitelstva města Liberec č. 100/09 ze dne 28. 5. 2009 náš návrh zařazen do procesu pořizování územního plánu pod číslem 57/79. Váš zastupitelstvem schválený návrh byl předán projektantovi – zpracovateli územního plánu města Liberec. Projektant při zhotovování jednotlivých etap pořizování územního plánu návrh posoudil a vyhodnotil z hlediska potřeb území, vše ve spolupráci s pořizovatelem územního plánu města. Projektant začlenil náš požadavek do rozpracovaného konceptu. Při projednávání pořizování územního plánu města Liberec se měla veřejnost právo ke konceptu vyjádřit. Vše proběhlo bez připomínek, a proto nechápeme, že v novém návrhu v roce 2013 nebyl náš pozemek ani sousední pozemky zařazen do změny územního plánu města Liberec.

Pozemek chceme využívat k rekreaci a nevidíme důvod, proč by se neměl stát součástí sportovně rekreační zóny.

Žádáme o zpětné zařazení výše uvedeného našeho pozemku do rozpracovaného územního plánu města jako sportovně rekreační zóny.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/18 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/18 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 140/18 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) stanoveno využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

Pozemek parc. č. 140/18 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší



rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

Dle územního plánu z roku 2002 je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/18 zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či marigotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚPL. Na základě Pokynů (2012) schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeným 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Lokalita je zařazena do **stabilizovaných ploch**, pro které jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou **sportovní, rekreační a volnočasové aktivity** (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

V dalším textu vyhodnocení této námítky je použita argumentace k jednotlivým požadavkům, obsažených v dalších podaných námítkách k této lokalitě „Bělidlo“.

K námitkám v dané lokalitě bylo doloženo „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch. Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek

nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.*

Pozemek parc. č. 140/18 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0448 – Šnýdlová Hana a Šnýdl Jindřich

CJ MML 096564/13

**katastrální území:** Krásná Studánka

**pozemek parc. č.:** 140/17

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

**Text námítky včetně odůvodnění:**

### NÁMITKA:

Zásadně nesouhlasíme se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požadujeme, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady

### ODŮVODNĚNÍ

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE - 2 listy

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětné lokalitě nachází v lesozemědělské krajinné běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajiny Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučujeme metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemky p.č. 140/17 jsou naším vlastnictvím od roku 1998 a jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské osady.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádáme, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastníci pozemku jsme připraveni respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptujeme podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 140/17 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/17 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.



Pozemku parc. č. 140/17 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemek parc. č. 140/17 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města

Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost (louky).

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/17 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemek parc. č. 140/17 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Navíc se na předmětném pozemku nenachází žádné stavby. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/17 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyežděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:
- „Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými

přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“..

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umístovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště,

přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,...), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu

zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch. Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby

chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření



„zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.*

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/17 proběhlo dle datace příloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Předmětný pozemek není oplocen a nejsou na něm žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chat, které ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/17 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru

nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemku 140/17 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotí vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemek parc. č. 140/17 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0449 – Pilař Luboš

CJ MML 096607/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/33, 140/34

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

#### ÚP LIBEREC – NÁVRH k.ú. Krásná Studánka – lokalita 11.191 K Bělídlo odůvodnění námítky

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(cca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla seřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

*Pozemek p.č.140/33 je mým vlastnictvím od roku 2004 a je dlouhodobě využíván jako součást zahrádkářské osady. Dočasná stavba (je to dočasná stavba?) a oplocení byly vybudovány na základě potřeby ...*

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

- Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádáme, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/33, 140/34 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

V průběhu projednání jednotlivých fází ÚPL došlo ke scelení pozemků parc. č. 140/33 a 140/34 do pozemku 144/33

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/33, 140/34 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemkům parc. č. 140/33, 140/34 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na

základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 zeď 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 zeď veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeď, parky, sídlištní zeď), soukromou zeď na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeď vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeď 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 zeď 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/33, 140/34 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/33 a 140/34 proběhlo po roce 2002 a zřejmě bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno.

Vyjádření k dělení se nepodařilo dohledat, ale lze předpokládat, že podobně jako u předchozích dělení nebylo jeho účelem vymezení pozemků pro novou výstavbu určenou k rekreaci.

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/33, 140/34 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/33, 140/34 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/33, 140/34 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyežděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:
- „Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými

přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umístovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště,



přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,...), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu

zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument „**Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.**“ od Ing. arch. Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek

nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělidlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělidlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělidlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.*

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/33 a 140/34 proběhlo po roce 2002 a zřejmě bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Vyjádření k dělení se nepodařilo dohledat, ale lze předpokládat, že podobně jako u předchozích dělení nebylo jeho účelem vymezení pozemků pro novou výstavbu určenou k rekreaci. V říjnu 2005 bylo stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno oplocení těchto pozemků. V době povolení regulativy ÚPML striktně nezakazovaly oplocování nezastavitelných ploch, ovšem v plochách přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině nebyly stavby oplocení podle těchto regulativů zahrnuté mezi stavby přípustné. Dle zákona č. 50/1976 Sb drobné stavby s jedním nadzemním podlažím do 16m<sup>2</sup> podléhaly ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen s písemným souhlasem stavebního úřadu, že proti ní nemá námitek. Dle dostupných podkladů ke stavbě chatky na pozemku parc. č. 140/33 tento souhlas nebyl udělen a bylo tak postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemky, které využíval k rekreaci neoprávněně, budou zařazeny v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemkům 140/33 a 140/34 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v platném ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětným pozemkům v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemky parc. č. 140/33, 140/34 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0450 – Stará Alena

CJ MML 096551/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/5, 140/7, 140/12, 140/19

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

ZÁSADNĚ NESOUHLASÍM SE ZAPŘAŽENÍM PLOCHY 11.191 K,  
SEKTOR 11-S BĚLIDLO MEZI PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (K) A  
POŽADUJI, ABY TATO PLOCHA BYLA ZAPŘAŽENA MEZI PLOCHY  
REKREACE, REKREACE R - ZAHRÁDKY A CHATOVÉ OSADY

### ÚP LIBEREC – NÁVRH k.ú. Krásná Studánka – lokalita 11.191 K Bělídlo odůvodnění námítky

Svtj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(cca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmetná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přefazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přefazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přefazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla seřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klídu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.



Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

*Pozemky p.č. 140/5, 140/7, 140/12, 140/19 jsou mým vlastnictvím od roku 1997 a jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské osady.*

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám(e), aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/5, 140/7, 140/12, 140/19 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek 140/5 stabilizované plochy zemědělské (ZP), ostatní pozemky stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek 140/5 stabilizované plochy zemědělské (K), ostatní pozemky návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek 140/5 stabilizované plochy zemědělské (K), ostatní pozemky návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek 140/5 stabilizované plochy zemědělské (K), ostatní pozemky návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek 140/5 stabilizované plochy zemědělské (K), návrhové plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek 140/5 stabilizované plochy zemědělské (AZ), stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek 140/5 stabilizované plochy zemědělské (AZ), stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/5, 140/7, 140/12, 140/19 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo

navrženo v konceptu ÚP (2011). Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 140/5 leží mimo lokalitu označenou v návrhu ÚP 11.191.K, ke které se vztahuje námitka, nebude tento pozemek dále posuzován.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemkům parc. č. 140/7, 140/12, 140/19 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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, 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 páscech 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/7, 140/12, 140/19 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost (louky).

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP(2011) byly pozemky parc. č. 140/7, 140/12, 140/19 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/7, 140/12, 140/19 byly skutečně namítatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. parc. č. 140/7, 140/12, 140/19 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro uzemní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s

prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.

- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

#### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělidlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělidlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělidlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho



jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeném v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělidlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělidlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělidlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.*

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/5, 140/7, 140/12, 140/19 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998, zřejmě na žádost podatele, stejně jako další dělení v roce 2002.

K dělení z roku 1998 nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chatek, které ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/7, 140/12, 140/19 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louky). Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Pozemek parc. č. 140/5 byl v geometrickém plánu z roku 1998 veden jako pastvina, což odpovídá druhu pozemku trvalý travní porost uvedeném v geometrickém plánu z roku 2001 i současnému stavu v katastru nemovitostí. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně (chatová osada) a do ploch zemědělských naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemky, které využíval k rekreaci neoprávněně, budou zařazeny v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době mají předmětné pozemky charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚP.L Vlastnická práva k pozemkům 140/5, 140/7, 140/12, 140/19 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v platném ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl namítatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětným pozemkům v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemky parc. č. 140/7, 140/12, 140/19 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělidlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které které neumožňují realizaci záměru podatele. Pozemek parc. č. 140/5 je pak zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ).

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0451 – Stará Alena

CJ MML 096548/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 125/8, 125/9, 125/33, 1097/1, 1097/3

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:  
 ZÁSADNĚ NESOUHLASÍM SE ZARÁŽENÍM PLOCHY 11.191 K, SEKTOR 11-S  
 BĚLIDLO MEZI PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (K) A POŽÁDUJI, ABY TATO PLOCHA  
 BYLA ZARÁŽENA MEZI PLOCHY REKREACE, REKREACE R - ZAHRÁDKY  
 A CHATOVÉ OSADY.

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zpracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(cca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozměněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybizová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahrady, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkce zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

*Pozemky p.č. 125/8, 125/9, 125/33, 1097/1, 1097/3 jsou mým vlastnictvím od roku 1997.*

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám(e), aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 125/8, 125/9, 125/33, 1097/1, 1097/3 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky 125/8, 125/9 stabilizované plochy zemědělské (ZP), pozemky 1097/1, 1097/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (VK), pozemek 125/33 návrhové plochy smíšených aktivit (SA);

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky 125/8, 125/9 stabilizované plochy zemědělské (K), pozemky 1097/1, 1097/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (P), pozemek 125/33 návrhové plochy výroby a skladování (E);

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky 125/8, 125/9 stabilizované plochy zemědělské (K), pozemky 1097/1, 1097/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (P), pozemek 125/33 návrhové plochy výroby a skladování (E);

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky 125/8, 125/9, 1097/1, 1097/3 stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek 125/33 návrhové plochy výroby a skladování (E);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky 125/8, 125/9, 1097/1, 1097/3 stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek 125/33 návrhové plochy výroby a skladování (E);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky 125/8, 125/9, 1097/1, 1097/3 stabilizované plochy zemědělské (AZ), pozemek 125/33 plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL);

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky 125/8, 125/9, 1097/1, 1097/3 stabilizované plochy zemědělské (AZ), pozemek 125/33 plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky 125/8, 125/9, 125/33 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda a pozemky 1097/1, 1097/3. do stabilizovaných ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace ostatní.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 125/8, 125/9, 125/33, 1097/1, 1097/3 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R).

Pozemkům parc. č. 125/8, 125/9 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) stanoveno funkční využití stabilizované plochy zemědělské (K) pozemkům parc. č. 1097/1, 1097/3 stabilizované plochy veřejných prostranství (P), pozemku parc. č. 125/33 návrhové plochy výroby a skladování (E). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Návrh ÚPL na základě toho zůstal beze změn.

Pozemky parc. č. 125/8, 125/9, 125/33, 1097/1, 1097/3 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemky jsou součástí souboru parcel na svahu zvedajícím se k rozlehlému lesu od silnice I/13.

**Pozemky označené namitatelkou nejsou součástí plochy 11.191.K, ale součástí uceleného souboru zemědělsky využívaných pozemků mezi silnicí I/13, lesem a plochou 11.911.K. Pozemek 125/33 leží východně od silnice I/13. Odůvodnění této námítky je bezpředmětné, protože se vztahuje k jiné ploše.**

Návrhem zastavitelné plochy na daných pozemcích západně od silnice I/13 by došlo k narušení urbanistické koncepce a nevhodnému zásahu do krajiny a krajinného rázu. Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Lokalita je vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná.

Vymezením rozvojové (zastavitelné) plochy západně od silnice I/13 by došlo k zásahu do uceleného souboru zemědělských pozemků, což by bylo v rozporu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

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

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

Pozemky parc. č. 125/8, 125/9, 1097/1, 1097/3 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), pozemek parc. č. 125/33 do ploch změn (rozvojových) zastavitelných výroby lehké (VL), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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



## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0452 – Strunecká Judita CJ MML 096614/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/21, 140/38

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

### ÚP LIBEREC – NÁVRH k.ú. Krásná Studánka – lokalita 11.191 K Bělídlo odůvodnění námítky

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(cca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Nemí zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla sčtena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkce zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemky p.č. 140/21 jsou mým vlastnictvím od roku 2004 a jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské osady.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku jednala jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi.

Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčena ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

#### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám(e), aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu.

Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/21, 140/38 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/21, 140/38 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 140/29 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 zeď 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 zeď veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeď na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeď vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeď 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/21, 140/38 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/21 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. Předmětné pozemky nejsou zcela oploceny a nejsou na nich žádné stavby.

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. parc. č. 140/21, 140/38 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezování ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. parc. č. 140/21, 140/38 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na předmětném pozemku se navíc žádná stavba nenachází. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. parc. č. 140/21, 140/38 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajinně a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:  
„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajinně“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a

hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umístovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a

koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další

rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území. V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.



### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument „**Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.**“ od Ing. arch. Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek

nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělidlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělidlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělidlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umisťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)“*. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Oddělení předmětného pozemku parc. č. 140/21 z pozemku parc. č. 140/5 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Dělení druhého pozemku parc. č. 140/38 proběhlo v roce 2011 za účelem směny pozemků a bylo také řádně povoleno. Předmětné pozemky nejsou oplocené (nebo jsou jen zčásti oplocené) a nejsou na nich žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chat. Tyto stavby ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/21 a 140/38 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto

pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemkům 140/21 a 140/38 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotí vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemky parc. č. 140/21 a 140/38 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0453 – Cicvářková Zdeňka

CJ MML 096645/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/29

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: ZÁŠADNĚ NESOUHLAŠIM SE ZARÁŽENÍM PLOCHY 11.191K,  
SEKTOR 11-S BĚLIDLO MEZI PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (K) A POŽADUJI,  
ABY TATO PLOCHA BYLA ZARÁŽENA MEZI PLOCHY REKREACE R - ZAHRADEKÁŘSKÉ  
A CHATOVÉ OSADY

### ÚP LIBEREC – NÁVRH k.ú. Krásná Studánka – lokalita 11.191 K Bělídlo odůvodnění námítky

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zpracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajinně běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla seřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/29 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčena ve svých vlastnických právech a uvedena v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

#### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připravena respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu.

Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 140/29 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/29 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 140/29 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemek parc. č. 140/29 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/29 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. Předmětný pozemek není oplocen a nejsou na něm žádné stavby.

K jednotlivým bodům námitky:



- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/29 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemek parc. č. 140/29 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na předmětném pozemku se navíc žádná stavba nenachází. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/29 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:  
„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou

a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umístovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní

hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dřívě samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další

rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území. V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument „**Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.**“ od Ing. arch. Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek

nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělidlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělidlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělidlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)“*. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/29 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Předmětný pozemek není oplocen a nejsou na něm žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chatek, které ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/29 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.



Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemku 140/29 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotí vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemek parc. č. 140/29 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0454 – Pelikán Jiří

CJ MML 096617/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/14 a 140/15

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

#### ÚP LIBEREC – NÁVRH k.ú. Krásná Studánka – lokalita 11.191 K Bělídlo odůvodnění námítky

Svtj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zpracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(cca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přefazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přefazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přefazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla seřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybizová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemky p.č. 140/14, 140/15 jsou mým vlastnictvím od roku 1998 a jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské osady.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

#### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu.

Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/14, 140/15 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

V průběhu projednání nového ÚPL došlo ke scelování pozemků. Pozemek parc. č. 140/15 byl scelen s pozemkem parc. č. 140/14.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/14, 140/15 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemkům parc. č. 140/14, 140/15 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. parc. č. 140/14, 140/15 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost (louky).

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/14, 140/15 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/14, 140/15 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na předmětných pozemcích se navíc žádné stavby nenacházejí. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/14, 140/15 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro uzemní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s

prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.

- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.



- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na

mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeném v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělidlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby.* S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělidlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělidlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umisťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny.*“ Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předemných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předemná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předemné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předemného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předemnému záměru.*

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předemných pozemků parc. č. 140/14 a 140/15 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního

úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chatek, které ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/14 a 140/15 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemky, které využíval k rekreaci neoprávněně, budou zařazeny v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemkům 140/14 a 140/15 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemky parc. č. 140/14, 140/15 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0455 – Dastychová Alexandra

CJ MML 096622/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

### ÚP LIBEREC – NÁVRH k.ú. Krásná Studánka – lokalita 11.191 K Bělídlo odůvodnění námítky

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(cca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmetná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přefazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přefazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přefazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkce zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemky p.č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30 a 140/31 jsou mým vlastnictvím a jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské osady. Stavba a oplocení byly vybudovány na základě potřeby udržovat své pozemky a rekreace, což je v souladu se zachováním stávajícího krajinného rázu.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednala jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčena ve svých vlastnických právech a uvedena v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

#### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připravena respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu.

Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemkům parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 bylo v návrhu pro společné jednání (2012) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil

námítku na základě výsledků projednání s doporučením námítky nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělidlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělidlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků

proběhlo za účelem převodu. Předmětné pozemky nejsou zcela oploceny a nejsou na nich žádné stavby.

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Pozemky parc. č. 140/22, 140/23, 140/24 jsou oplocené a stojí zde drobná stavba (chata). V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídkem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:  
„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních



hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění

podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která

vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území. V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita

postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatel posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo. Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými

stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)“*. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Další drobné stavby jako je oplocení a chatky s jedním nadzemním podlažím do 16m<sup>2</sup> podléhaly dle zákona 50/1976 Sb ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen na základě písemného souhlasu, že proti ní stavební úřad nemá námitek. Při oplocování pozemku a stavbě chatky bylo postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny

v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louky), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemku 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Dokumentace pro vydání ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu ÚP pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 13 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotí vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemky parc. č. 140/22, 140/23, 140/24, 140/30, 140/31 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0456 – Medek Petr

CJ MML 096624/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

#### **ÚP LIBEREC – NÁVRH** **k.ú. Krásná Studánka – lokalita 11.191 K Bělídlo** **odůvodnění námítky**

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přefazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přefazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajiny Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přefazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.



#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemky p.č. 140/20, 140/26 a 14/25 jsou mým vlastnictvím od roku 2001 a jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské osady. Hospodářská stavba a oplocení byly vybudovány na základě potřeby udržovat své pozemky a pozemek p.č.140/5 paní Aleny Staré na základě dohody uzavřené v roce 2005 (viz příloha), provádět extenzivní zemědělskou činnost, která je v souladu se zachováním stávajícího krajinného rázu.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

#### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádáme, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemkům parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 bylo v návrhu pro společné jednání (2012) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil

námítku na základě výsledků projednání s doporučením námítky nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 zeď 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 zeď veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeď, parky, sídlištní zeď), soukromou zeď na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeď vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeď v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeď 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/20, 140/25, 140/26 proběhlo v červenci

2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu.

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemek parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na pozemku parc. č. 140/26 se nachází zděná stavba chaty. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:  
„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro uzemní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních

hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění

podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která

vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území. V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita

postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Bělidlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatel posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělidlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělidlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby

chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření



„zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.*

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 proběhlo v červenci 2002 a v říjnu 2011a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu nebo směny pozemků. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Podle § 103 a 104 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti 1.1. 2007 je pro stavby do 25m<sup>2</sup> a do 5m výšky, kde jsou pobytové místnosti a vytápění potřeba mít územní souhlas a ohlášení stavebnímu úřadu. Předmětná stavba byla realizována v roce 2008 nebo později, tedy v rozporu se stavebním zákonem. Další přístavba včetně fotovoltaických panelů, rozsáhlých terénních úprav byly také provedeny nelegálně, stejně tak jako oplocení, ke kterému nebylo v archivu stavebního úřadu dohledáno žádné

povolení. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louka), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemky, které využíval rekreaci neoprávněně, budou zařazeny v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemkům 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Nový návrh ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

Smlouva podatele o obhospodařování pozemku parc. č. 140/5 s jeho vlastníkem paní Starou neopravňuje podatele oplocovat pozemky v jeho vlastnictví a využívat je k rekreaci, jak je nyní požadováno. Naopak dle smlouvy a vyjádření podatele mělo být území užíváno k extenzivní formě zemědělství v podobě sekání trávy, mýcení plevelných plodin atd., což dokumentace pro vydání ÚPL umožňuje v celém původním rozsahu parcely 140/5.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu ÚP pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 13 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotí vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemky parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0457 – Suk Jan a Suková Zdenka

CJ MML 096640/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/13

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: ZÁSADNĚ NESOUHLAŠÍME SE ZAŘAZENÍM PLOCHY 11.191 K, SEKTOR 11-S BĚLIDLO MEZI PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (K) A POŽADUJEME, ABY TATO PLOCHA BYLA ZAŘAZENA MEZI PLOCHY REKREACE, REKREACE R- ZAHRAĐKÁŘSKÉ A CHATOVÉ OSADY

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmetná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmové území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přefazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přefazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přefazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/13 je naším vlastnictvím od roku 1998 a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítíme požadavkem na rekultivaci zásadně dotčení ve svých vlastnických právech a uvedení v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádáme, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastníci pozemku jsme připraveni respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptujeme podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 140/13 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/13 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 140/13 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 zeď 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 zeď veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeď na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeď vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeď v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemek parc. č. 140/13 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost (louky).

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/13 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemek parc. č. 140/13 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Navíc se na předmětném pozemku nenachází žádné stavby. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/13 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:  
„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou

a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umístovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní



hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dřívě samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další

rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument „**Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.**“ od Ing. arch. Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek

nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělidlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělidlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělidlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.*

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/13 proběhlo dle datace příloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Předmětný pozemek není oplocen a nejsou na něm žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chat, které ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/13 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemku 140/13 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotí vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemek parc. č. 140/13 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0458 – Novotný Pavel

CJ MML 096473/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/36

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

**Zásadně nesouhlasím se zařazením mé parcely 140/36, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady**

### ÚP LIBEREC – NÁVRH

k.ú. Krásná Studánka – lokalita 11.191 K Bělídlo + parcela 140/36  
odůvodnění námítky

Svůj zásadní nesouhlas se zařazením lokality 11.191 K a mé sousedící parcely 140/36, sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Můj pozemek 140/36 se nachází na hranicích s pozemky, které jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady a které byly na základě požadavků vlastníků zapracovány do konceptu ÚP jako plocha R. Pozemek jsem zakoupil v době, kdy probíhaly změny v územním plánu a v době uzavření kupní smlouvy jsem již neměl možnost svůj návrh na změnu uplatnit. Můj pozemek tedy bohužel nebyl ani do plochy R zahrnut a já tímto žádám o jeho začlenění do rekreační oblasti. Jedná se o poslední pozemek sousedící s velkou parcelou 140/5 (z ní zároveň vyčleněný).
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, dotyčné území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu. Ovšem studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajiny Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje - konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla seřfena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozměněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce).



- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodický pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.
- Geometrický plán již z r. 1998 (příložen k námitce) označoval většinou pozemků v dané oblasti již pod pojmem zahrada.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č 140/36 je mým vlastnictvím od roku 2011 a jeho těsné okolí je dlouhodobě využíváno jako součást zahrádkářské osady. Pozemek jsem zakoupil v dobré víře v ohlašované změny územního plánu, které měly toto území prohlásit za rekreační oblast.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní zahrnutí mého pozemku do rekreační oblasti. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, protože se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

#### Návrh dalšího postupu

**Z výše uvedených důvodů žádám, aby můj pozemek 140/36 byl zařazen mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.**

Jako vlastník pozemku jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

Věřím v rozumné a vstřícné řešení ze strany magistrátu.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 140/36 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) 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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině



**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/36 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo u sousedních pozemků v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy, přičemž se řídil cíli a úkoly územního plánování.

Pozemku parc. č. 140/36 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V dalších fázích projednání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí. V dokumentaci pro vydání ÚPL tak zůstává pozemek parc. č. 140/36 zařazen do ploch zemědělských (K).

Pozemek parc. č. 140/36 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka na okraji „chatové osady“ nad místní částí Bělidlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek navazuje na soubor menších parcel na svahu zvedajícím se k rozlehlému lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělidlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v uvedené osadě vybudovány žádné sítě dopravní a technické infrastruktury.

Historicky nebylo území současné „chatové osady“ nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část Původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. 8.7. 2002 byl Stavebním úřadem v Liberci vydán souhlas s dělením pozemků. Západní část parcely 140/5 přiléhající k již odděleným pozemkům byla dále dělena na parcely 140/20 – 140/32. V geometrickém plánu vyhotoveném pro dělení mají všechny parcely stanoven druh pozemku trvalý travní porost. Účelem dělení uvedeném ve vyjádření stavebního úřadu je převod. Pozemek podatele parc. č. 140/36 navazuje na soustavu malých pozemků „chatové osady“. Má charakter přírodní (neudržované) louky bez oplocení a staveb.

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/36 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při

průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.

- Pozemek parc. č. 140/36 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na předmětném pozemku se navíc žádná stavba nenachází. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/36 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí

zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je

definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s

využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.

- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

#### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělidlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument „**Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka,**

**v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeném v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby.*“ S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy

osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení *„Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny“*. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany

krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.*

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/36 proběhlo zřejmě v roce 2011, kdy ho podatel koupil. K dělení nebyl dohledán soubor Stavebního úřadu v Liberci, nelze tedy zaručit, že byl vydán. Pozemek navazuje na „chatovou osadu“ Bělidlo a byl oddělen účelově z původního pozemku parc. č. 140/5 s představou budoucího zařazení do ploch rekreace. Podatel neměl důvod se tak domnívat, protože v konceptu ÚP (2011), v žádné navazující fázi projednání ÚPL, ani v ÚPML území tohoto pozemku nespadlo do zastavitelných ploch (rekreace, zahrádky). Očekávat v dobré víře, že pozemek, který navazuje na „chatovou osadu“, které byla využívána k rekreaci v rozportu s regulativy ÚPML, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace, je neodůvodněné.

Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chat. Tyto stavby ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemek 140/36 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louky), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemku 140/36 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 13 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové



osady. Studie hodnotí vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemek parc. č. 140/36 je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0459 – Nováková Jana

CJ MML 093762/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/8

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

Odůvodnění námítky je uvedeno na samostatné příloze.....

příloha č. 2 - 3 listy - geometrický plán  
odvolávka na Posouzení úvrvy ze 6/2013 od  
Ing. Anny Lehké

Světý zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zpracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(cca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmetná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla seřezána v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodický pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

*Pozemek p.č. 140/8 je mým vlastnictvím od roku 2008 a je dlouhodobě využíván jako součást zahrádkářské osady. Dočasná stavba (je to dočasná stavba?) a oplocení byly vybudovány na základě potřeby ...*

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

- Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádáme, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 140/8 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/8 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 140/8 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemek parc. č. 140/8 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost (louky).

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/8 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemek parc. č. 140/8 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/8 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajinně a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:  
„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajinně“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno:

„zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních

zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.



- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.



### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeném v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek

nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělidlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělidlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělidlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)“*. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/8 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Předmětný pozemek není oplocen a nejsou na něm žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chat, které ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/8 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemku 140/8 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotí vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemek parc. č. 140/8 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0460 – Petrák Lukáš

CJ MML 093047/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/16

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady, kde již jednou byla.

#### **ÚP LIBEREC – NÁVRH** **k.ú. Krásná Studánka – lokalita 11.191 K Bělídlo** **odůvodnění námítky**

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětné lokalitě nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajiny Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č 140/16 je dlouhodobě využíván jako součást zahrádkářské osady. Ale dle výpisu z katastru nemovitostí z roku 1998 byl již veden jako zahrada (Obr1, Obr2, Obr3). Oplocení bylo vybudováno na základě potřeby vymezení parcelace a je v souladu se zachováním stávajícího krajinného rázu.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

#### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám(e), aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 140/16 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): 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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/16 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 140/16 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 zeřeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeřeň tvoří především vzrostlá zeřeň 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 zeřeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeřeň, parky, sídlištní zeřeň), soukromou zeřeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeřeň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeřeň 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 zeřeň 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemek parc. č. 140/16 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod

původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost (louky).

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/16 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemek parc. č. 140/16 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/16 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML. Na předmětném pozemku se nachází maringotka a pozemek je oplocen.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným



právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím

jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou

usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita

postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělidlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatel posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělidlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělidlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo. Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými

stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)“*. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/16 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Další drobné stavby jako je oplocení a chatky s jedním nadzemním podlažím do 16m<sup>2</sup> podléhaly dle zákona č. 50/1976 Sb ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen na základě písemného souhlasu, že proti ní stavební úřad nemá námitek. Oplocení pozemku bylo řádně ohlášeno a Stavební úřad v Liberci k němu neměl námitek. Stavební zákon č. 50/1976 Sb platný v době udělení souhlasu nezakazoval oplocení nezastavěného území a ani

územní plán z roku 1985 problematiku oplocování přímo neřešil. Při umístění (stavbě) maringotky bylo postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/16 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemku 140/16 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Dokumentace pro vydání ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Navržené funkční využití v konceptu ÚP (2011) vycházelo z průzkumu území a také z žádostí na změnu územního plánu města Liberec. V případě pozemku parc. č. 140/16 byla podána žádost na stavbu srubu k trvalému bydlení, což je v této lokalitě zcela nevhodné. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl namítatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemek parc. č. 140/16 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0461 – Sanetrník Jiří a Sanetrníková Jana

CJ MML 093044/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/9

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

Odůvodnění námítky je uvedeno na samostatné příloze.....

*č. 2 - katastrální plán  
odvolávka na posouzení vlivu ze 6/2013  
Ing. Anna Lehka*

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(cca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmetná lokalita nachází v lesozemědělské krajinně běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přefazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přefazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přefazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla seřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkce zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.



Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

*Pozemky p.č. 140/9...jsou mým vlastnictvím od roku 1998 a jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské osady. Dočasná stavba a oplocení byly vybudovány na základě potřeby ..... , která je v souladu se zachováním stávajícího krajinného rázu.*

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám(e), aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 140/9 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/9 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 140/9 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě

výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 zeď 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 zeď veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeď, parky, sídlištní zeď), soukromou zeď na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeď vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeď v pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeď 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemek parc. č. 140/9 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost (louky).

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/9 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemek parc. č. 140/9 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/9 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:  
„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno:

„zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních

zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch. Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek

nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělidlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělidlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělidlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.



Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.*

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/9 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Další drobné stavby jako je oplocení a chatky s jedním nadzemním podlažím do 16m<sup>2</sup> podléhaly dle zákona 50/1976 Sb ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen na základě písemného souhlasu, že proti ní stavební úřad nemá námitek. Při oplocování pozemku a stavbě chatky bylo postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/9 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemku 140/10 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Dokumentace pro vydání ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemek parc. č. 140/9 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0462 – Miroslav Durda

CJ MML 093037/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/10

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

#### ODŮVODNĚNÍ:

Odůvodnění námítky je uvedeno na samostatné příloze.....

*Příloha č. 1 - 3 listy  
odvolávka na Posuzení vlivu ze 6/2013  
od Ing. Anny Čehke*

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K, sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zpracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví, jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přefazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přefazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajiny Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přefazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje - konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla seřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/10 je mým vlastnictvím od roku 1998 a je dlouhodobě využíván jako součást zahrádkářské osady. Dočasná stavba (je to dočasná stavba?) a oplocení byly vybudovány na základě potřeby ...

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

- Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádáme, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Příloha č.2 k odůvodnění námítky.

Přikládám geometrický plán z roku 1998 ve kterém jsou uvedeny parcely po rozdělení jako zahrady.

Parcelu jsem zakoupil v roce 1998 včetně typizované chatičky. Oplocení bylo provedeno dodatečně jako ochrana proti škodám způsobeným okolní zvěří.

Používal jsem pozemek jako zahradu jak je uvedeno v geom.plánu

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 140/10 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

**Odůvodnění rozhodnutí o námítkce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/10 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 140/10 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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, 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.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemek parc. č. 140/10 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod

původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost (louky).

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/10 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemek parc. č. 140/10 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/10 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělidlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělidlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými



přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umístovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště,

přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,...), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu



zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělidlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělidlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch. Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělidlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby

chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření

„zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme). Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.*

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/10 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Další drobné stavby jako je oplocení a chatky s jedním nadzemním podlažím do 16m<sup>2</sup> podléhaly dle zákona 50/1976 Sb. ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen na základě písemného souhlasu, že proti ní stavební úřad nemá námitek. Při oplocování pozemku a stavbě chatky bylo postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/10 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu,

tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemku 140/10 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Dokumentace pro vydání ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemek parc. č. 140/10 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0463 – Pilařová Martina CJ MML 093633/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/33, 140/34

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – osady.....

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zpracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(cca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajinně běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

*Pozemek p.č.....je mým vlastnictvím od roku..... a je dlouhodobě využíván jako součást zahrádkářské osady. Dočasná stavba (je to dočasná stavba?) a oplocení byly vybudovány na základě potřeby ...*

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

- Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádáme, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/33, 140/34 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

V průběhu projednání jednotlivých fází ÚPL došlo ke scelení pozemků parc. č. 140/33 a 140/34 do pozemku 144/33

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/33, 140/34 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.



Pozemkům parc. č. 140/33, 140/34 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/33, 140/34 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto



parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/33 a 140/34 proběhlo po roce 2002 a zřejmě bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Vyjádření k dělení se nepodařilo dohledat, ale lze předpokládat, že podobně jako u předchozích dělení nebylo jeho účelem vymezení pozemků pro novou výstavbu určenou k rekreaci.

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/33, 140/34 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/33, 140/34 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/33, 140/34 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělidlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyežděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělidlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:  
„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních

hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění

podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která

vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita

postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

#### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělidlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument „**Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělidlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.**“ od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělidlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeném v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo. Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými

stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)“*. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/33 a 140/34 proběhlo po roce 2002 a zřejmě bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Vyjádření k dělení se nepodařilo dohledat, ale lze předpokládat, že podobně jako u předchozích dělení nebylo jeho účelem vymezení pozemků pro novou výstavbu určenou k rekreaci. V říjnu 2005 bylo stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno oplocení těchto pozemků. V době povolení reaktivy ÚPML striktně nezakazovaly oplocování nezastavitelných ploch, ovšem v plochách přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině nebyly stavby oplocení podle těchto regulativů zahrnuty mezi stavby přípustné. Dle zákona č. 50/1976 Sb drobné stavby s jedním nadzemním podlažím do 16m<sup>2</sup> podléhaly ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba

mohla být provedena jen s písemným souhlasem stavebního úřadu, že proti ní nemá námitek. Dle dostupných podkladů ke stavbě chatky na pozemku parc. č. 140/33 tento souhlas nebyl udělen a bylo tak postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemky, které využíval k rekreaci neoprávněně, budou zařazeny v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemkům 140/33 a 140/34 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v platném ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

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

Pozemky parc. č. 140/33, 140/34 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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



Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0464 – Pelikán Jiří, Stará Alena, Pilař Luboš, Pilařová Martina, Suk Jan, Suková Zdenak, Durda Miroslav, Sanetrníková Jana, Sanetrník, Dastychová Alexandra, Cicvářková Zdeňka, Petrák Lukáš, Strunecká Judita, Novotný Pavel, Kopp Dalibor, Rejholec Miroslav

CJ MML 093570/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13, 140/14, 140/15, 140/16, 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23, 140/24, 140/25, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/30, 140/31, 140/32, 140/33, 140/34

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA: Zásadně nesouhlasíme se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požadujeme, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady .....

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K, sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňujeme následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zpracována do konceptu ÚP jako plocha R.
  - Lokalita je dlouhodobě využívána jako zahrádkářská a chatová osada. Pozemky jsou řádně obhospodařované a jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady .
  - Zájmové území je dopravně přístupné a bezprostředně navazuje na stávající zástavbu v místní trati Bělídlo, která se již nachází na vedlejším k.ú. Stráž nad Nisou.
  - Parcelace osady vychází z geometrického plánu č. 489-30/2001, kdy souhlas s rozdělením pozemku byl vydán Stavebním úřadem v Liberci dne 8. Července 2002(viz příloha).
  - Pro oplocení pozemků i jednotlivé realizované objekty jsou využívány tradiční materiály. Objem, výška a barevnost stávajících objektů jsou v souladu s měřítkem krajiny a prostorovými vazbami v ní .
  - Po projednání konceptu ÚP byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu. Hodnotu krajinného rázu níže rozporujeme.
  - Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
  - Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ. Zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován ani žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody jako jsou mimořádně cenné biotopy.
  - Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
  - Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- 
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
  - Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
  - Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
  - Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 hledat jiné formy využití než je zemědělství.

### Odůvodnění připomínky

Zájmové území je dlouhodobě využíváno jako zahrádkářská a chatová lokalita. Cílem všech vlastníků je uvedení skutečného stavu i budoucích záměrů do souladu s územním plánem. Za tím účelem je naprosto nezbytné, aby byla lokalita 11.191 K navrácena do ploch rekreace, s využitím zahrádkářská a chatová osada.

Rekultivace této lokality je nevhodná, neboť velkovýrobní využití není zájmem vlastníků a není ani v souladu s cíli zemědělské politiky v dané oblasti. Extenzivní využití jednotlivých parcel jsou sto zajistit stávající vlastníci.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, žili osadníci v dobré víře, že nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi.

Územní plán sice navrhuje rekultivaci, avšak neřeší, kým a jakým způsobem by byly rekultivované pozemky obhospodařovány, kdo by nesl náklady na rekultivaci, jakým způsobem by byla vlastníkům pozemků kompenzována vzniklá újma a další související náležitosti.

Na lokalitu Bělídlo se nevztahuje žádný zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani není prokázáno, že by se jednalo o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

### Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádáme, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Ochranu krajinného rázu lze řešit nastavením vhodných limitů a především zapojením objektů do krajiny výsadbou zeleně.

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13, 140/14, 140/15, 140/16, 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23, 140/24, 140/25, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/30, 140/31, 140/32, 140/33, 140/34 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13, 140/14, 140/15, 140/16, 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23, 140/24,

140/25, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/30, 140/31, 140/32, 140/33, 140/34 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Pozemkům parc. č. 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13, 140/14, 140/15, 140/16, 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23, 140/24, 140/25, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/30, 140/31, 140/32, 140/33, 140/34 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemky proto v návrhu ÚPL zůstaly zařazeny do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13, 140/14, 140/15, 140/16, 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23, 140/24, 140/25, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/30, 140/31, 140/32, 140/33, 140/34 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka

v „chatové osadě“ nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemky jsou součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k rozlehlému lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v uvedené osadě vybudovány žádné sítě dopravní a technické infrastruktury.

Historicky nebylo území současné „chatové osady“ nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část Původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. 8.7. 2002 byl Stavebním úřadem v Liberci vydán souhlas s dělením pozemků. Západní část parcely 140/5 přiléhající k již odděleným pozemkům byla dále dělena na parcely 140/20 – 140/32. V geometrickém plánu vyhotoveném pro dělení mají všechny parcely stanoven druh pozemku trvalý travní porost. Účelem dělení uvedeném ve vyjádření stavebního úřadu je převod. Takto nejasně formulovaný účel dělení lze chápat jako potřebu majetkového vypořádání – převodu pozemků více vlastníkům. Pozemky parc. č. 140/33 a 140/34 byly vyděleny z pozemku prac. č. 140/5 ještě později. Vyjádření stavebního úřadu k tomuto dělení se nepodařilo dohledat. Zhruba polovina předmětných pozemků není oplocena a nejsou ani využívány k rekreaci nebo jako zahrady. Oplocení některých pozemků bylo řádně povoleno, jiné bylo provedeno nelegálně. V době vyhodnocení námítky (2019) se v dané loklitě nacházelo 7 chatků a 2 maringotky, jedná se většinou o drobné dřevostavby (bez pevných základů).

K jednotlivým bodům námítky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13, 140/14, 140/15, 140/16, 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23, 140/24, 140/25, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/30, 140/31, 140/32, 140/33, 140/34 včetně ostatních malých oddělených pozemků tvořících „chatovou osadu“ zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a zastavěna chatkami či maringotkami. Vymezení plochy rekreace a sportu odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle §3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující **stávající** využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch rekreace a sportu byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Zhruba polovina přemětné lokality je skutečně namítateli dlouhodobě využívána. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Ostatní pozemky mají charakter louky a nezdá se, že by byly nějak využívány (obhospodařované). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny. V katastru nemovitostí jsou pozemky uvedené v

námitce vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v platném územním plánu.

- Lokalita „chatové osady“ bezprostředně nenavazuje na stabilizovanou zástavbu osady Bělídlo. Je oddělena pásem louky o šíři 50-70m. Jedná se tedy o umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. §20 odst. 7, že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Není pravdou, že by parcelace celé „chatové osady“ proběhla v roce 2002 na základě doloženého geometrického plánu a souhlasného vyjádření Stavebního úřadu v Liberci z 8. července 2002, protože tento geometrický plán řešil jen část předmětného území (viz výše). Souhlas k dělení ostatních pozemků nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán.
- Není podstatné zda byly, či nebyly použity pro stavbu chat a oplocení pozemků tradiční materiály (i když plot z pletiva s kovovými sloupky, nebo použití fotovoltaických panelů na střeše jedné z chat tradičně nepůsobí). Podstatné je to, zda realizace všech drobných staveb byla v „chatové osadě“ legální, tedy řádně povolena Stavebním úřadem v Liberci a stavby byly provedeny v souladu s regulativy platného územního plánu města Liberec.
- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhové plochy zemědělské (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřípustné využití: „Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a

zařízení. Nepřípustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřípustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a

hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umístovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová Zástavby Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a



krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřijatelné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.

- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Návrh ÚP, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatel posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeném v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: *„Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.“* Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r.

1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanoveny jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody

s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že „*Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekoncepčnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)*“. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Vypořádání s odůvodněním připomínky

Dlouhodobě využívána je pouze zhruba polovina lokality dotčené námitkou. Využití není pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Ostatní pozemky mají charakter louky a nezdá se, že by byly nějak využívány (obhospodařovány). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly provedeny na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. V katastru nemovitostí jsou pozemky uvedené v námitce vedeny jako trvalý travní porost (louka) bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML. Dokumentace pro vydání ÚPL vymezením stabilizovaných ploch sídelní zeleně v předmětné lokalitě tak skutečný stav vlastně respektuje.

Stavební úřad v Liberci vydal v červenci 2002 souhlas s dělením pozemků parc. č. 140/20 – 140/32, tedy jen na části „chatové osady“. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Jak bylo uvedeno výše, všechny pozemky dotčené námitkou byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louka), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch zeleně sídelní naopak činí.

Územní plán neurčuje, jakým způsobem budou plochy zemědělské v budoucnu obhospodařovány. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách není k velkovýrobnímu zemědělskému využití vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak

je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. l) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.

Územní plán vytváří předpoklady pro budoucí využití území vymezením funkčních ploch a podmínek jaké stavby, zařízení a činnosti jsou zde přípustné. Předmětem územního plánu není řešení budoucích činností a opatření v území, tedy ani to jak budou využívány jednotlivé pozemky. Na předmětných pozemcích byla vymezena stabilizovaná plocha zeleně sídelní. Od rekultivace bylo upuštěno. Smyslem je nerozšiřovat zástavbu na nezastavěné a neoplocené pozemky a do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Z regulativů ÚPL lze odvodit, že je možné zachovat stávající využití za podmínky, že nebude pokračováno ve stavební činnosti, která je zde nepřipustná. „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.“

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemky parc. č. 140/7, 140/8, 140/9, 140/10, 140/11, 140/12, 140/13, 140/14, 140/15, 140/16, 140/17, 140/18, 140/19, 140/20, 140/21, 140/22, 140/23, 140/24, 140/25, 140/26, 140/27, 140/28, 140/29, 140/30, 140/31, 140/32, 140/33, 140/34 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0465 – Rejholec Miroslav CJ MML 093558/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/11

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo(ccca 70 m)na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přefazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přefazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajina Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přefazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozměněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.



Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

*Pozemky p.č. 140/11...jsou mým vlastnictvím od roku 1997 a jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské osady. Dočasná stavba a oplocení byly vybudovány na základě potřeby REKREACE, která je v souladu se zachováním stávajícího krajinného rázu.*

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádám(e), aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Jako vlastník pozemku jsem připraven respektovat materiálové, objemové i výškové parametry stavebních objektů a doplnit vhodnou kulisovou zeleň, popř. akceptovat další doporučení, aby v řešeném území nedocházelo ke snižování hodnoty krajinného rázu. Rovněž akceptuji podmínku, že na lokalitě nebudou budovány objekty k trvalému bydlení.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 140/11 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/11 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 140/11 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemek parc. č. 140/11 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města



Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost (louky).

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/11 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemek parc. č. 140/11 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíváný. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/11 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle územního plánu z roku 2002 je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s

uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinně hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umístovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště,

přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,...), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníka s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu

zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.
- Návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělídlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch. Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu. Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby

chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělidlo.*“ *Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělidlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělidlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umístování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělidlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13 náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření

„zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme).* Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/11 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Další drobné stavby jako je oplocení a chatky s jedním nadzemním podlažím do 16m<sup>2</sup> podléhaly dle zákona 50/1976 Sb. ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen na základě písemného souhlasu, že proti ní stavební úřad nemá námitek. Při oplocování pozemku a stavbě chatky bylo postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/11 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu,

tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemku 140/11 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Dokumentace pro vydání ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemek parc. č. 140/11 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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



## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0466 – Kopp Dalibor

CJ MML 091660/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/27, 140/28, 140/32

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

### Text námítky včetně odůvodnění:

Zásadně nesouhlasím se zařazením plochy 11.191 K, sektor 11-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady.....

Odůvodnění námítky je uvedeno na samostatné

příloze... *+ je přiložen grafický záznam do katastrální mapy +*

*výpis z LV + posouzení vlivu makrokoruny změny výškových území na krajinný ráz*

Svůj zásadní nesouhlas se začleněním lokality 11.191 K , sektor 11-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Lokalita byla na základě požadavků vlastníků pozemků zpracována do konceptu ÚP jako plocha R.
- Pozemky, které jsou v mém vlastnictví , jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se v předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, zájmovém území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu.
- Studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajiny Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje- konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročnou objekt, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla seřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozmeněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce.
- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkce zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodický pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

#### Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemky p. č. 140/27, 140/28 a 2/6 z p. č. 140/32 jsou mým vlastnictvím od roku 2003 (resp. 2012) a jsou dlouhodobě využívány jako součásti zahrádkářské osady.

Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, jednal jsem jakožto vlastník pozemku v dobré víře, že mi nový územní plán umožní uvést skutečný stav na lokalitě do souladu s evidencí katastru nemovitostí a dalšími náležitostmi. Požadavkem na rekultivaci se cítím zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

#### Návrh dalšího postupu

- Z důvodů výše uvedených, které mohou být v případě potřeby doplněny a rozvedeny, žádáme, aby plocha 11.191.K byla opětovně zařazena mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy rekreace a sportu (RS);

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy zemědělské (K);

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy zemědělské (K);

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy zemědělské (K);

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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemkům parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemky proto v návrhu ÚPL zůstaly zařazené do ploch zemědělských (K).

V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), která počítá s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL 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 pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je předmětný pozemek zařazen do **stabilizovaných ploch** zeleně sídelní. V průběhu projednání došel projektant k závěru, že se nejedná o plochy změn v krajině, protože v platném územním plánu jsou pozemky v této lokalitě zařazeny do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. Svým charakterem a přípustnými činnostmi (regulativy) jsou tyto plochy obdobné, nemění se zastavitelnost, proto se nejedná o plochy změn v krajině.

Pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby.

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

„„Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle územního plánu z roku 2002 je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

Je pravdou, že lokalita neleží v žádném zvláště chráněném území z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Lokalita leží na hranici lesa, který je VKP ze zákona. Na základě výše uvedených důvodů ovšem lokalita spadá do území krajinné

hodnotného, kde nová zástavba není žádoucí, zvláště v kontextu převážně urbanizované krajiny na území města Liberec. Chatky jsou bez povolení umísťovány na rozhraní dvou kultur (louka, les), která tvoří místa s větší rozmanitostí zastoupených přírodních prvků a složek. Z tohoto pohledu lze tuto lokalitu vnímat z hlediska přírody jako poměrně hodnotnou.

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m<sup>2</sup> využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné),

k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m<sup>2</sup>). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. 1) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému



zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.

- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.
- Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.
- Nový návrh ÚPL, jak je uvedeno výše, umožňuje využít území i k jiným účelům než je zemědělství. Zemědělská činnost stejně jako zahrádkářská činnost v tomto území není vhodná. Zemědělská půda může být, jak je uvedeno v námitce, uvedena do klidu a lokalita postupem času tvořit přírodně blízkou louku na hranici lesního komplexu, což je v souladu s řešením navrženým v dokumentaci pro vydání ÚPL.

#### Posouzení vlivu na krajinný ráz

Podatel k námitce doložil „Posouzení vlivu předpokládané změny využití pozemků v lokalitě Bělidlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehkou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

K tomuto posouzení se vyjadřoval Odbor životního prostředí MML v rámci závazného stanoviska k záměru stavby „hospodářský objekt na p.p.č. 140/26 Krásná Studánka“ a změně využití pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka. Vzhledem k tomu, že dotčený orgán je dle § 4 odst. (4) vázán svým předchozím stanoviskem vychází pořizovatel ze závěrů uvedených v tomto stanovisku.

V rámci projednávání nového územního plánu města Liberec, si OŽP MML nechal v březnu 2012 vypracovat dokument **„Posouzení vhodnosti zástavby v k.ú. Krásná Studánka, v lokalitě mezi zástavbou „Bělidlo“ a lesním porostem severně od této zástavby, dle § 12 zákona č.114/1992 Sb.“** od Ing. arch Jitky Brychtové, autorizovaný architekt ČKA. Tyto dva posudky jsou ve vzájemném rozporu, a proto OŽP MML (dále správní orgán) oba tyto posudky zhodnotil ze svého odborného hlediska a uvedl k nim mimo jiné následující:

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m<sup>2</sup> až 930 m<sup>2</sup> (dva pozemky mají rozlohu 1616 m<sup>2</sup> a 3480 m<sup>2</sup>), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Z hlediska kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu DoKP se jedná o okrajovou část liberecké kotliny, kde zůstala zachována volná nezastavěná zemědělská krajina a volnější struktura zástavby venkovského charakteru, která vychází z typu původní údolní lánové vesnice s plužinou, kolmo orientovanou na osu liniové zástavby. Původně venkovská zástavba se postupně proměňuje v zástavbu příměstského charakteru. Zástavba Krásné Studánky je soustředěna podél komunikace, stavby jsou převážně jednopodlažní až dvoupodlažní s podkrovím, venkovského nebo částečně příměstského typu.

Na zástavbu navazuje zemědělská krajina, pole a louky členěné menšími lesy, doprovodnými porosty podél drobných vodotečí.

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

Správní orgán se při posuzování záměru z hlediska kulturní a historické charakteristiky ztotožňuje s názorem uvedeným v posudku vypracovaném Ing. arch. Brychtovou, ve kterém je uvedeno, že stavby chatek nemají přímý vliv na kulturní památky a jiné historicky hodnotné objekty nebo části sídel. Mají však negativní vliv na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném k.ú. na stávající zástavbu, jsou situovány v místech, kde původně stavby nebyly. Vytváří shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Správní orgán dále uvádí, že zástavba v lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění, historický sled kultur je: zástavba – zahrady – pole – louka – les. Pozemky se nachází ve volné krajině a v podstatě se jedná o zakládání nového sídla.

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: „*Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo. Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby*“. S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou. Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozšiřuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

Z hlediska kulturně historické charakteristiky se tedy jedná o cennou venkovskou krajinu podhorského typu. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Proto ochrana tohoto hodnotného území je prioritou při umísťování případných nových staveb a změn územního plánu. Správní orgán se ztotožňuje se závěrem Ing. arch. Brychtové, že stavby chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa, podílí se na fragmentaci krajiny a zcela mění ráz této lesozemědělské krajiny, proto i zásah do kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu hodnotí jako středně silný.

V celém DoKP jsou dochované harmonické vztahy i měřítko, území si ponechává vzhled kulturní harmonické krajiny vysoké krajinářské hodnoty s historickou strukturou zemědělského využití pozemků, s vysokým podílem rozptýlené zeleně a zalesnění. Jedná se o zbytky zemědělské krajiny v silně zastavěném území liberecké aglomerace, která vytváří cenný přechodový článek mezi rozsáhlým a vysoce urbanizovaným územím a krajinou přírodě blízkou. Rychlostní silnice I/13 vytváří zásadní předěl mezi výrazně urbanizovaným územím a volnou krajinou. Tuto skutečnost uvádí i Ing. Lehká ve svém vyhodnocení „*Významným zásahem do volné krajiny má i budovaná přeložka silnice I/13, která bude procházet v bezprostřední blízkosti posuzované lokality Bělídlo. Jedná se o hranici mezi kompaktní zástavbou Krásné Studánky a zbytkem katastrálního území, přecházející do volné krajiny*“. Správní orgán se s tímto vyjádřením ztotožňuje, a konstatuje, že právě krajina západně od komunikace I/13



náleží v současnosti k velmi vzácným typům krajiny v rámci zastavěné liberecké kotliny, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty.

Výstavba hospodářských objektů (seníků) měla v historii své opodstatnění. Jednalo se o stavby soukromých zemědělců, obhospodařujících velké plochy luk a pastvin. Vždy se však jednalo o lehké přístřešky pro uskladnění sena, bez doprovodných staveb a infrastruktury (cesta, oplocení, elektřina, terénní úpravy).

V posuzované lokalitě se však jedná (jak již bylo uvedeno v přírodní charakteristice) o 27 pozemků s 16 rozdílnými vlastníky. V současné době je již v lokalitě umístěno 6 objektů, někde i s doprovodnými stavbami (ploty apod.). Postupně tedy dochází na tomto pohledově exponovaném místě k vytváření „zahrádkářská kolonie“ s doprovodným technickým vybavením, zcela odtržená od jakékoliv zástavby. Nejedná se tedy o kultivaci krajiny zemědělským způsobem.

Stávající objekty a další případná výstavba na předmětných pozemcích nebude sice výškově přesahovat stávající horizont. Vzhledem k pohledové exponovanosti místa však bude narušovat harmonické měřítko DoKP tím, že na volných loukách při lesním okraji se vytvoří shluk objektů s doprovodnými stavbami, který vytvoří samostatnou enklávu v nezastavěném území. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

Správní orgán nesouhlasí se závěrem Ing. Lehké, že by bylo vhodné provést změnu využití dané plochy na plochy rekreace a sportu s příslušnými regulativy, s tím, že pokud budou stanovena jasně definovaná pravidla využití lokality, nebude docházet k devastaci krajiny. Současný stav vznikl v hodnotné části urbanizované krajiny, jak uvádí Ing. Lehká, spontánně, bez dané koncepce. Správní orgán k tomuto dále dodává, že vznikl nelegálně, bez jakéhokoliv souhlasu orgánu ochrany přírody s vědomím toho, že předmětná lokalita byla opakovaně (změna č. 14/70 – 77; 18/29, 30; 21/23, 24; 29/20; 37/15, 16) v rámci navržených změn vyloučena z projednávání, mimo jiné z důvodu ochrany krajinného rázu (§12 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění), neboť se nachází v naprosto neurbanizovaném území v exponované lokalitě, na hranici lesa.

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že *„Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekonceptnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)“*. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m<sup>2</sup> a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/27 a 140/28 a 140/32 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chatek. Tyto stavby ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/27 a 140/28 a 140/32 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louka), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemkům 140/27 a 140/28 a 140/32 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jenání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 11 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. 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.

Pozemky parc. č. 140/27 a 140/28 a 140/32 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0604 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096802/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 125/4

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

**Text námítky včetně odůvodnění:**

**NÁMITKA:**

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit pozemek pro zemědělskou usedlost případně rybářské zázemí..**

**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 Liberce.**

**ODŮVODNĚNÍ:**

**Pozemek tuto aktivitu zástavby umožňuje.**

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 125/4 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) 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 do stabilizované plochy přírody a krajiny – orná půda

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Namítatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku parc. č. 125/4 v k. ú. Krásná Studánka a požaduje vymezit zastavitelnou plochu určenou pro rybářské zázemí, nebo zemědělskou usedlost.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil v souladu s platnou legislativou.

Pozemku parc. č. 125/4 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy zemědělské (ZP). Ke konceptu ÚP (2011) byla podána námitka CJMML095166/11, kde bylo požadováno zařadit pozemek nebo jeho část do návrhových ploch bydlení nebo sportu a rekreace. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byla námitka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. V návrhu pro společné jednání (2012) byl proto předmětný pozemek ponechán v plochách zemědělských (K), které jsou nezastavitelné.

Pozemek parc. č. 125/4 leží ve volné krajině na hranici správního území města Liberec při cestě k osadě Bělídlo, která leží na území obce Stráž nad Nisou. Jedná se o zaoblenou louku svažitou k přilehlému rybníku a k cestě. Převážná část pozemku leží na půdách I. třídy ochrany.

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Úkolem územního plánování je dle §19 SZ také stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Předmětný pozemek se nachází zcela mimo zastavěné území a také mimo směr budoucího rozvoje zástavby sídla Krásná Studánka, které je ohraničeno novým úsekem silnice I/13. Jedná se o hodnotnou přírodě blízkou krajinu, jejíž krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před činnostmi snižující estetickou a přírodní hodnotu. Nová výstavba bez vazby na zastavěné území by tuto hodnotnou krajinu bezesporu narušila. Úkolem územního plánování je pak dle §19 SZ vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, zvláště dle zákona na ochranu zemědělského půdního fondu 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětný pozemek leží na kvalitních půdách I. třídy ochrany. Změna pozemku parc. č. 125/4 na zastavitelnou plochu sportu a rekreace nebo bydlení je v rozporu s zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, protože se nejedná o nezbytný zábor kvalitních půd. V územním plánu je navrženo dostatečné množství ploch bydlení i sportu a rekreace na plochách z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území vhodnějších.

V městském sektoru 11 – Sever, do kterého spadá i předmětný pozemek, je rozvojový potenciál této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

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

Pozemek parc. č. 125/4 v k. ú. Krásná Studánka je z výše uvedených důvodů zařazen v dokumentaci pro vydání ÚPL do ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci podatelova záměru.

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

V územním plánu z roku 2002 je předmětný pozemek zařazen do ploch přírody a krajiny – orná půda, které jsou nezastavitelné. K zrušení určení pozemku k zastavění v tomto případě nedošlo. Domáhání se náhrad je neopodstatněné.

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

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0605 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096801/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 799/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

### NÁMITKA:

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit část pozemku pro bydlení s 1x RD.**

**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 Liberce.**

### ODŮVODNĚNÍ:

**Proluka mezi stávající zástavbou je pro navrhované využití možná.**

#### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 799/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): část pozemku návrhová plocha bydlení (B), zbylá část 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 do stabilizované plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Namítatel požaduje změnit funkční využití části pozemku parc. č. 799/1 v k. ú. Krásná Studánka z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu určenou pro bydlení.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil v souladu s platnou legislativou.

Pozemku parc. č. 799/1 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy zemědělské (ZP). Zároveň byl tento pozemek zahrnut do ploch územních rezerv s plánovaným využitím pro bydlení (11.R2.BS1).

ZM Liberec schválilo na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnické a to dle konceptu ÚP s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy (příloha A)“.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla projektantem na části pozemku parc. č. 799/1 mezi stávajícími domy vymezena návrhová plocha bydlení (11.181.B1.7.85). Důvodem byla potřeba vymezením dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, které umožní naplnění výhledové velikosti města dané v Zadání územního plánu. Příslušné dotčené orgány ve svých stanoviskách požadovali návrhovou lokalitu (plochu) pro bydlení 11.181.B1.7.85 vypustit. Na základě těchto stanovisek byl návrh pro veřejné projednání (2013) upraven tak, že pozemek parc. č. 799/1 byl zařazen do ploch zemědělských (K), které jsou nezastavitelné.

Pozemek parc. č. 799/1 leží v horní části sídla Krásná Studánka při ulici Hejnická ve IV. zóně CHKO Jizerské hory. V současnosti se zde nachází rozptýlená zástavba (shluky domů). Hlavní zástavba Krásné Studánky se nachází západně podél historické komunikace Dětrichovská.

Pozemek parc. č. 799/1 leží při ulici Ztracená mezi 2 osamocenými domy v roztroušené okrajové zástavbě Krásné Studánky. Jedná se o protáhlou a mírně svažitou louku severo – jižním směrem. Pozemek leží ve IV. zóně CHKO Jizerské hory na půdách převážně na půdách III. třídy ochrany.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ na jedné straně vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území na druhé straně ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel.

Úkolem územního plánování je dle §19 SZ také stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Pozemek parc. č. 799/1 v k.ú. Krásná Studánka leží v bezesporu hodnotném přírodním a krajinném prostoru CHKO. Kromě pohledově cenné lokality s výhledem na Jizerské hory je důležité posuzovat urbanistickou strukturu sídla. Ulice Hejnická tvoří v horní části sídla pomyslnou hranici urbanizovaného území. Rozšiřování zástavby v této okrajové části obce za tuto hranici je z tohoto pohledu nevhodné.

Podatel podal k návrhu pro veřejné projednání (2013) novou námitku CJ MML096801/13, kde požaduje vymezením alespoň pro část pozemku parc. č. 799/1 zastavitelnou plochu pro bydlení. ÚPL zůstal na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány ke společnému jednání beze změn, pozemek parc. č. 799/1 v k. ú. Krásná Studánka zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

Předmětný pozemek se nachází s v CHKO Jizerské hory s tradiční rozptýlenou zástavbou, jejíž zahušťování není žádoucí. Příslušné dotčené orgány daly k návrhové lokalitě 11.181.B1.7.85 vymezené

v návrhu pro společné jednání (2012) nesouhlasná stanoviska. Výstavbu na těchto plochách vyloučilo také vyhodnocení SEA. Správa CHKO JH ve svém stanovisku (stanovisko CHKO JH k návrhu ÚP) „nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch (nové plochy nad rámec konceptu) plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazeny do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí I/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazeny do 4 zóny CHKO JH avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i, jehož hranice je nesprávně vedena po železnici, ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici hřebínku, který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu, přičemž v návrhu byly navržené plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí.“ MŽP ve svém stanovisku (stanovisko MŽP k návrhu ÚP) doplňuje „Po posouzení územně plánovací dokumentace podle Čl. II metodického pokynu MŽP dospělo Ministerstvo životního prostředí k závěru, že navržené řešení u lokalit 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.68.B1.10.80, 11.69.B1.10.80, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 a 11.186.B1.7.85. 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. Proto nesouhlasíme s předloženým návrhem změn funkčního využití u těchto lokalit. Lokality 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, tj. k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní. Z předloženého odůvodnění záboru nijak nevyplývá nezbytnost záboru (§ 4 zákona). Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. 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. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient  $K_n$  – 7) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.

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.



Požizovatel respektuje nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, která jsou opřena o pádné argumenty. Pozemek parc. č. 799/1 v k. ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do ploch zemědělských (AZ), které neumožňují výstavbu objektů pro bydlení.

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

V ÚPML je předmětný pozemek zařazen do ploch přírody a krajiny - travní porosty, ostatní plochy v krajině, které jsou nezastavitelné. K zrušení určení pozemku k zastavění v tomto případě nedošlo. Domáhání se náhrad je neopodstatněné.

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

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0608 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096718/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 1028/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

**Text námítky včetně odůvodnění:**

### **NÁMITKA:**

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit pozemek pro bydlení.**

**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 Liberce.**

### **ODŮVODNĚNÍ:**

**Plochy pozemků umožní navrhované využití a vhodně doplní stávající zástavbu. Veškeré napojení na IS.**

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 1028/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severozápadní část pozemku 1028/1 návrhové plochy smíšené obytné (BS) zbylá část pozemku 1028/1 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 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 1028/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině.

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

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 1028/1 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských a požaduje zařazení pozemku do ploch bydlení.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pro část pozemku parc. č. 1028/1 podél Radčického potoka byla v konceptu ÚP (2011) vymezena plocha veřejných prostranství - zeleň (VZ), která je nezastavitelná. Na severozápadní části pozemku byla navržena plocha smíšená obytná 11.134.BS1. Jedná se o plochu návrhovou, která je zastavitelná. Podatel vznesl ke konceptu ÚP (2011) námitku CJ MML 094972/11, v které požaduje změnit funkční využití předmětného pozemku z plochy veřejných prostranství - zeleň na zastavitelnou plochu rekreace a sportu. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 byla námitka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. K návrhové ploše 11.134.BS1 uplatnil odbor životního prostředí MML nesouhlasné stanovisko. „*Plocha 11.134.BS1 orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. Jedná se o podmáčenou lokalitu s tokem, nivou a s mokřadními společenstvy (VKP ze zákona), kde je zájmem ochrany přírody a krajiny tyto společenstva chránit ve smyslu ust. § 4 odst. 2) zákona. Požaduje z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*“ Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány je, že lokalita 11.34.BS1 bude vypuštěna. Tento požadavek byl zahrnut do pokynů na úpravu návrhu pro veřejné projednání (2013). V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla na celém pozemku 1028/1 vymezena plocha zemědělská (K), která je nezastavitelná.

Pozemek parc. č. 1028/1 tvoří rozsáhlou podmáčenou louku v údolí Radčického potoka a bezejmenného přítoku. Severozápadní část pozemku se z plochého údolí zvedá. Pozemek je ze tří stran obklopen zástavbou, která je situována na vyvýšeném místě. Údolní část pozemku leží v záplavovém území Q100.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst. 3 SZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika. Jednou z republikových priorit stanovených v PÚR ČR jako bod 26 je „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“ Údolní část pozemku, kde podatel původně požadoval vymezení plochy rekreace a sportu leží v záplavovém území, vymezení zastavitelné plochy pro jakékoliv využití je vzhledem k možnému ohrožení záplavou problematické, s prioritami určenými PÚR ČR dokonce v rozporu.

Ploché údolí předmětného pozemku navíc tvoří údolní niva, což je významný krajinný prvek ze zákona. Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Údolní niva je bezesporu významnou přírodní hodnotou, která by neměla být dotčena žádnou stavbou.

Severozápadní část pozemku navazuje na stávající zástavbu, ale i tato část je okrajově zasažena záplavovým územím Q100 a hlavně s vymezením zastavitelné plochy bydlení 11.134.BS1 v konceptu ÚP (2011) nesouhlasil příslušný dotčený orgán, odbor životního prostředí MML s tím, že se jedná o území s hodnotnou přírodou, mokřadními společenstvy, které je potřeba chránit ve smyslu ust. § 4 odst. 2) zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Nesouhlasné stanovisko bylo na základě jednání s tímto dotčeným orgánem respektováno.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem

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

V dalších fázích projednání nového návrhu územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Pozemek parc. č. 1028/1 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do ploch sídelní zeleně (Z), v kterých je požadovaný záměr podatele nepřipustný.

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku 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 vlastníkovému pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovému pozemku, jestliže mu vznikla **prokazatelná** újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu a neplatí-li, že náhrada nelze uplatnit a to dle § 102 odst. 3 stavebního zákona: *„Náhrada vlastníkovému 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.“*

V územní plán z roku 2002 je předmětný pozemek zařazen do ploch přírody a krajiny - travní porosty, ostatní plochy v krajině, které jsou nezastavitelné. K zrušení určení pozemku k zastavění v tomto případě nedošlo. Domáhání se náhrad je neopodstatněné.

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

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0611 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096721/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 1034

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

**NÁMITKA:**

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit pozemek pro bydlení popřípadě sport a rekreace.**

**ODŮVODNĚNÍ:**

**Plochy pozemků umožní navrhované využití a vhodně doplní stávající zástavbu.**

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 1034 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): 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 1034 do stabilizovaných ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleň

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 1034 v k.ú. Krásná Studánka do ploch sídelní zeleně (Z) a požaduje zařazení pozemku do ploch bydlení (B), případně do ploch rekreace (R), nebo ploch občanského vybavení – sportu (S).

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 1034 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ). Podatel vznesl ke konceptu ÚP (2011) námitku CJ MML 094972/11, v které požaduje změnit funkční využití předmětného pozemku z plochy veřejných prostranství - zeleň na zastavitelnou plochu rekreace a sportu.

Pozemku parc. č. 1034 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy sídelní zeleně (Z). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku k návrhu pro veřejné projednání (2013) na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. ÚPL na základě toho zůstal beze změn, pozemek parc. č. 1034 v k.ú. Krásná Studánka je zařazen do ploch sídelní zeleně (Z).

V rámci vyhodnocení projednání ÚP 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 a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Pozemek parc. č. 1034 se nachází při ulici Jahodová, na hranic k.ú. Krásná Studánka a obce Stráž nad Nisou v mělkém údolí Radčického potoka. Téměř celý pozemek leží v záplavovém území Q100.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst. 3 SZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika. Jednou z republikových priorit stanovených v PÚR ČR jako bod 26 je *„Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“* Převážná část pozemku leží v záplavovém území, vymezení zastavitelné plochy pro jakékoliv využití je vzhledem k možnému ohrožení záplavou problematické s prioritami určenými PÚR ČR dokonce v rozporu.

Na část pozemku navíc zasahuje údolní niva, což je významný krajinný prvek ze zákona. Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Údolní niva je bezesporu významnou přírodní hodnotou, která by neměla být dotčena žádnou stavbou.

Vzhledem ke své poloze centrálního prostoru obklopeného zástavbou je předmětný pozemek se sousedním pozemkem vhodný k vytvoření parku, lesoparku, nebo pobytové louky, které tvoří hlavní využití ploch sídelní zeleně.

V dalších fázích projednání nového návrhu územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití lokality, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Pozemek parc. č. 1034 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS), v kterých je požadovaný záměr podatele nepřípustný.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0612 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096723/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 569, 573

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

### NÁMITKA:

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit pozemek pro sport.**

**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 Liberce.**

### ODŮVODNĚNÍ:

**Navrhované využití pozemku vhodně doplní uvažovanou sousední zástavbu.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 569 a 573 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) 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 pozemky do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině, západní část pozemku parc. č. 573 do návrhových ploch přírody a krajiny – lesní porosty.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Namítatel požaduje změnit funkční využití pozemků parc. č. 569 a 573 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zemědělských na zastavitelnou plochu určenou pro sport.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu (2013) pro veřejné projednání námitku vyhodnotil v souladu s platnou legislativou.

Pozemkům parc. č. 569 a 573 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití smíšené nezastavitelné (SN). V Pokynech (2012) byla námitka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. V návrhu pro společné jednání (2012) proto zůstala vymezena plocha zemědělská (K), která je nezastavitelná.

Pozemky parc. č. 569 a 573 leží ve volné krajině za novým úsekem komunikace I/13, která je mimo urbanizované území sídla Krásná Studánka. Jedná se o louky ohraničené mozaikou lesních pozemků a krajinné zeleně. Velká část pozemků leží v ochranném pásmu lesa.

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Úkolem územního plánování je dle §19 SZ také stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Předmětné pozemky se nacházejí zcela mimo současně zastavěné území a také mimo směr budoucího rozvoje zástavby sídla Krásná Studánka, které je ohraničeno novým úsekem silnice I/13. Jedná se o hodnotnou přírodu blízkou krajinu, jejíž krajinný ráz by dle §12 zákona 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před činností snižující estetickou a přírodní hodnotu. Nová výstavba bez vazby na zastavěné území by tuto hodnotnou krajinu bezesporu narušila. Jednou z republikových priorit stanovených v PÚR ČR jako bod 21 je „vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými orgány pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně. Cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostřední blízkosti velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny“.

Pronikání zástavby za hranici vymezenou novým úsekem silnice I/13 do volné krajiny je v rozporu urbanistickou koncepcí rozvoje města a s cíli a úkoly územního plánování.

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.

Pozemky parc. č. 569 a 573 v k. ú. Krásná Studánka jsou z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci podatelova záměru.

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku 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 požizování 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 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.“*

V ÚPML jsou předmětné pozemky zařazeny do ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a část pozemku parc. č. 573 do návrhových ploch přírody a krajiny – lesní porosty, které jsou nezastavitelné. K zrušení určení pozemku k zastavění v tomto případě nedošlo. Domáhání se náhrad je neopodstatněné.

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

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0632 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096567/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 1218/23, 1218/24

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

### NÁMITKA:

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji plochu bydlení „B“.**

**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 Liberce.**

### ODŮVODNĚNÍ:

**Pozemek je vhodný na zástavbu a navazuje na stávající roztroušenou zástavbu.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 1218/23, 1218/24 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek 1218/23 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině a pozemek 1218/24 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 1218/23, 1218/24 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje je zařadit do ploch bydlení (B).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemkům parc. č. 1218/23, 1218/24 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) stanoveno funkční využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. V ÚPL zůstaly pozemky parc. č. 1218/23, 1218/24 v k.ú. Krásná Studánka zařazeny do ploch zemědělských (K).

Pozemky parc. č. 1218/23, 1218/24 se nachází mezi železniční tratí Liberec – Frýdlant a ulicí Raspenavská. Jedná se o rozsáhlou louku okrajově navazující na zastavěné území s dopravním přístupem po nezpevněné polní cestě. Předmětné pozemky leží v ochranném pásmu železnice. Zhruba polovina pozemků podél železniční trati leží v koridoru železniční trati D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR (optimalizace jednokolejné trati, elektrizace) vymezeného v ZÚR LK a upřesněného v ÚPL. Tento koridor je veden také v PÚR ČR, která je nadřazeným a závazným strategickým dokumentem v územním plánování, jako koridor konvenční železnice pod označením ŽD8 s úkolem pro územní plánování: Vymezit koridor železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko. Podle priority 12 ZÚR LK se mají plochy pro novou obytnou zástavbu vymezovat tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky kapacitních silnic a železnic a tímto způsobem důsledně předcházet znepřůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů v § 4 stanovuje, že plochy bydlení se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňující nerušený a bezpečný pobyt.

Pozemky parc. č. 1218/23, 1218/24 nejsou vhodné pro vymezení ploch bydlení, protože netvoří kvalitní prostředí (jsou dotčeny hlukem z železniční trati), nejsou dobře dopravně napojené a leží v dopravním koridoru D27, v němž je nutné chránit území pro budoucí využití – modernizace železniční trati.

Pozemky sice navazují na zastavěné území, ale jen okrajově. Tato skutečnost na omezení pozemků ochranným pásmem dopravní stavby a potřebě zachování nezastavitelných ploch i z hlediska krajinných hodnot tohoto území nic nemění.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, 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 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 pásech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětným pozemkům, a proto jsou vymezeny v novém návrhu ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V dalších fázích projednání nového návrhu územního plánu města Liberec nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Pozemky parc. č. 1218/23, 1218/24 v k.ú. Krásná Studánka jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0633 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096565/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 941/29

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

### NÁMITKA:

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji rozšíření plochy variantně „S“ a rekreaci „R“.**

**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 Liberce.**

### ODŮVODNĚNÍ:

**Pozemek je vhodný na tyto uvedené variantní plochy.**

#### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 941/29 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 941/29 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch občanského vybavení – sportu (S), která je vymezena na sousedním pozemku, nebo do ploch rekreace (R).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 941/29 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo funkční využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Upravená dokumentace návrhu pro veřejné projednání (2013) tak na předmětném pozemku zůstala beze změn.

Pozemek parc. č. 941/29 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka při místní komunikaci směrem na Fojtku ve III. zóně CHKO s typickou podhorskou rozptýlenou zástavbou. Jedná se o malý trojúhelníkový pozemek, přes který vede účelová komunikace (polní cesta).

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Úkolem územního plánování je dle §19 SZ vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, zvláště dle zákona na ochranu přírody a krajiny 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětný pozemek leží v CHKO v hodnotném území z hlediska přírody a krajiny.

Dle „Plánu péče o Chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory na období 2011 – 2020“ schváleného 4.4.2011 je v navrhovaných opatřeních pro výstavbu, jako požadavek pro územní plánování uvedeno „pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, chránit volnou krajinu před urbanizací“. Dále je zde uvedeno, že má být zachována tradiční rozptýlená zástavba, která je v této části Krásné Studánky na úpatí Jizerských hor typická, a vyloučit její zahušťování. Spojování zástavby do větších celků je v rozporu s Plánem péče CHKO a také s urbanistickou koncepcí územního plánu.

Vzhledem ke stabilizaci areálu v ploše 47.S1.10.30 není třeba vymezovat předmětný pozemek do ploch sportu a to z důvodu jeho malé výměry. Zábor půdy není odůvodněn veřejným zájmem na rozvoji areálu.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu ÚP schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, 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 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 pásech podél liniových přírodních i

antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětným pozemkům, a proto jsou vymezeny v novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch sídelní zeleně.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly pozemky zahrnuty do stabilizované plochy sídelní zeleně (Z). Následně byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně. Pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství. V koncepci uspořádání krajiny je navíc lokalita kolem předmětného pozemku vymezena jako místní park, který je s dalšími parky a rekreačními oblastmi propojen zelenými pásy. Místní parky jsou přitom definovány jako rekreační oblasti 2. kategorie s maximální vzájemnou vzdáleností 2 km (docházka 15 min) s využitím převážně ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a ploch zeleně sídelní (ZS) – umístění definováno ve Výkresu koncepce krajiny (2b).

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

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

Pozemek parc. č. 941/29 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do stabilizovaných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ), které neumožňují realizovat záměr podatele.

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 vlastníkově pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkově pozemku, jestliže mu vznikla **prokazatelná** újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu a nepatří-li, že náhrada nelze uplatnit a to dle § 102 odst. 3 stavebního zákona: „*Náhrada vlastníkově 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.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0634 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096563/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 873/2

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

### NÁMITKA:

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji sloučení navrhovaných ploch výstavby přes tento pozemek v části vyznačené na přiloženém výkresu.**

**Nebude-li vyhověno mé námítce, 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 Liberce.**

### ODŮVODNĚNÍ:

**Doplněným návrhem dojde k zefektivnění investičních nákladů na infrastrukturu.**

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 873/2 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) 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 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.



**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 873/2 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení do ploch bydlení.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání návrhu pro veřejné projednání (2013) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pozemku parc. č. 873/2 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Upravená dokumentace návrhu pro veřejné projednání (2013) tak na předmětném pozemku zůstala beze změn.

Pozemek parc. č. 873/2 se nachází při ulici Ztracená, na okraji III. zóny CHKO s typickou podhorskou rozptýlenou zástavbou. Jedná se o louku mírně svažitou ke komunikaci.

Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a přitom chránit krajinu jako podstatnou složku života obyvatel. S ohledem na to zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Úkolem územního plánování je pak dle §19 SZ vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, zvláště dle zákona na ochranu přírody a krajiny 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětný pozemek leží v CHKO v hodnotném území z hlediska přírody a krajiny.

Dle „Plánu péče o Chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory na období 2011 – 2020“ schváleného 4.4.2011 je v navrhovaných opatřeních pro výstavbu, jako požadavek pro územní plánování uvedeno „pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, chránit volnou krajinu před urbanizací“. Dále je zde uvedeno, že má být zachována tradiční rozptýlená zástavba, která je v této části Krásné Studánky na úpatí Jizerských hor typická, a vyloučit její zahušťování. Spojování zástavby do větších celků je v rozporu s Plánem péče CHKO a také s urbanistickou koncepcí územního plánu.

Podatel rovněž upozorňuje, že nebude-li mu vyhověno, tak bude soudní cestou požadovat náhrady za znehodnocení pozemku a rovněž změnu funkčního využití pozemku 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 vlastníkovi pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovi pozemku, jestliže mu vznikla **prokazatelná** újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu a neplatí-li, že náhrada nelze uplatnit a to dle § 102 odst. 3 stavebního zákona: „*Náhrada vlastníkovi 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 námítky.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití lokality, jejichž součástí je předmětný pozemek, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. K úpravě názvosloví a kódování jednotlivých funkčních ploch došlo přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR.

Pozemek parc. č. 873/2 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0689 – Drešer František

CJ MML 096563/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 199/1, 212/1

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

NA ZÁKLADĚ JEDNÁNÍ NA MML  
A SNAMY ROZDĚLIT STAVANÍCI  
ČI VNOCM V ÚZEMÍ STAVEBNÍ A  
SBĚRNÝ DVŮR OD OBYTNÉ ZÓNY.

ODŮVODNĚNÍ:

Z NÁVRHU NÁMĚŠTKA PRIMÁTORA VYŠEL  
NÁVRH ZPRACOVAT NA TOTO ÚZEMÍ ARCH.  
STUDIÍ, KTERÁ BY BYLA PODKLADEM PRO  
ÚP. PERENA SE ZAVAZALA ČÁSTEČNĚ  
SE TĚDĚT NA TĚTO STUDIÍ.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 199/1, 212/1 v k. ú. Krásná Studánka (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): pozemek 199/1 stabilizované plochy výroby a skladování (E), větší část pozemků 212/1 a 223 přestavbové plochy bydlení (B), zbylé části pozemku 212/1 a 223 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M - komunikace 11.151.M);

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek 199/1 stabilizované plochy výroby a skladování (E), větší část pozemků 212/1 a 223 přestavbové plochy bydlení (B), zbylé části pozemku 212/1 a 223 návrhové plochy dopravní infrastruktury silniční (M - komunikace 11.151.M);

Nový návrh pro společné jednání (2016): větší část pozemku 199/1 stabilizované plochy výroby a skladování (E), zbylá část pozemku 199/1 návrhové plochy sídelní zeleně (Z) a návrhové plochy

veřejných prostranství (P), větší část pozemku 212/1 přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku 212/1 návrhové plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): větší část pozemku 199/1 přestavbové plochy výroby a skladování (E), zbylá část pozemku 199/1 návrhové plochy sídelní zeleně (Z) a návrhové plochy veřejných prostranství (P), větší část pozemku 212/1 přestavbové plochy občanského vybavení – sportu (S), část pozemku 212/1 návrhové plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): větší část pozemku 199/1 plochy změn (rozvojové) přestavby výroby lehké (VL), zbylá část pozemku 199/1 plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS) a plochy změn (rozvojové) přestavby dopravy silniční (DS), větší část pozemků 212/1 plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku 212/1 plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS);

Dokumentace pro vydání (2022): větší část pozemku 199/1 plochy změn (rozvojové) přestavby výroby lehké (VL), zbylá část pozemku 199/1 plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS) a plochy změn (rozvojové) přestavby dopravy silniční (DS), větší část pozemků 212/1 plochy změn (rozvojové) přestavby občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku 212/1 plochy změn v krajině zeleně sídelní (ZS);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizovaných ploch zemědělské výroby (PV).

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

Podatel nesouhlasí s návrhem řešení funkčního uspořádání území na pozemcích parc. č. 199/1 a 212/1 v k.ú. Krásná Studánka z hlediska vzájemně kolidujících činností sběrného dvora a obytné zóny a požaduje nové řešení území na základě územní studie.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

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 a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce částečně vyhovět.

Pozemkům parc. č. 199/1 a 212/1 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo využití ploch smíšených aktivit (SA2). Jedná se o plochy stabilizované, které jsou zastavitelné. Dle regulativů ke konceptu ÚP patří do hlavního využití ploch SA pozemky staveb pro výrobu a skladování zejména průmyslová výroba, zahradnictví, skleníkové areály, skladové areály, technické služby obce, nerušící pohodu bydlení pozemků stávajících staveb pro bydlení na vymezené ploše, což odpovídá současné činnosti na předmětných pozemcích.

Projektant dokumentaci návrhu pro veřejné projednání (2013) upravil tak, že pro pozemky parc. č. 212/1 a 223 v k.ú. Krásná Studánka navrhl funkční využití přestavbové plochy bydlení (B). Pro pozemky parc. č. 199/1 a 207 navrhl plochu výroby a skladování (E). Jedná se o stabilizovanou plochu, která je od přestavbových ploch bydlení oddělena navrhovanou obslužnou komunikací 11.151.M a pásem sídelní (ochranné) zeleně. Úprava dokumentace byla vyvolána hledáním nového dopravního řešení

lokality včetně napojení firmy Perena na nový úsek silnice I/13 a také nového urbanistického řešení vzájemně se nekolidujících činností v území.

K návrhu pro veřejné projednání (2013) byla vznesena tato námitka. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce částečně vyhovět.

Pozemky parc. č. 212/1, 223 a 227 v k. ú. Krásná Studánka jsou společně s pozemky parc. č. 199/1, 199/2, 199/4, 216/7, 225 v současné době využívány firmou Perena jako sběrný dvůr a recyklační linka k drcení stavebních odpadů. Původně objekty sloužili jako zemědělský statek. Výrobní areál je dopravně napojen soukromou zpevněnou komunikací na pozemku parc. č. 1083.

Hlavním důvodem podání námitky je obava o zrušení nebo omezení činnosti výrobního areálu zabývajících se ekologickou likvidací odpadů, z důvodu nadměrného hluku a prašnosti, kterou daný druh výroby doprovází. Takovéto omezení by bylo v rozporu s platným povolením na provozování sběrného dvora a provozu recyklační linky vydané Krajským úřadem Libereckého kraje a znamenalo by zmaření velkých investic vložených do firmy.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Při vymezování ploch se přitom postupuje podle vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v které je uvedeno, že se území územním plánem člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000m<sup>2</sup>. Tyto plochy se vymezují pro stanovení územních podmínek pro vzájemně se doplňující nebo nekolidující činnosti. Vzhledem k tomu, že v území se v současné době nachází vedle sebe plochy bydlení a rušivé výroby a vzhledem k potřebě komplexního řešení celé lokality, bylo iniciováno zadání územní studie. Snahou územní studie bylo vyhovět požadavkům všech uživatelů území, tak aby bylo nalezeno co nejméně konfliktní řešení funkčního uspořádání a dopravního napojení celé lokality. Územní studie byla s dotčenými vlastníky pozemků projednána. Vzhledem k velkému množství protichůdných námitek a požadavků k této studii, kterým nebylo možné vyhovět, studie nebyla doposud schválena a vložena evidence ÚPČ a proto není závazná. Projektant nicméně vycházel z této studie, jejíž výsledkem je návrh na přemístění části výroby z polohy uvnitř obytné zástavby (pozemky parc. č. 212/1 a 223) na nově navržené plochy výroby podél nového úseku silnice I/13 na pozemcích parc. č. 217/1, 125/3, 125/26, 125/27, 125/28, 125/33. Na pozemcích parc. č. 212/1 a 223 jsou navrženy plochy sportu s možností výstavby tenisových kurtů a haly. Plochy sportu svým charakterem vhodně doplňují plochy bydlení. Výrobní areál je od bloku obytné zástavby oddělen obslužnou komunikací 11.151.M, která je přimknuta k výrobním halám tak, aby na východní straně této komunikace zbyla plocha pro co nejširší pás sídlení zeleně, který v tomto případě bude mít funkci ochrannou. Tato nová komunikace obsluhující výrobní areál má navíc navrženo přímé napojení na nový úsek silnice I/13, čímž bude vyřešeno i nadměrné zatížení lokality a sídla Krásná Studánka těžkou nákladní dopravou. Nový návrh ÚPL převzal řešení této lokality z územní studie. Pro plochu výroby byl v ÚPL vymezen dostatečný prostor odstíněný od ploch bydlení pásem sídelní zeleně.

V dalších etapách projednání nového návrhu ÚPL nedošlo k zásadním změnám funkčního využití lokality, jejichž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Projektant pouze upravil trasu a význam obslužné komunikace 11.151.M (v některých etapách 11.24.P) a s tím také rozsah ploch sídelní (ochranné) zeleně. Větší část stávajících ploch výroby je zachována s možností rozšíření do nově vymezených návrhových ploch, tak aby podnik mohl nadále provádět stávající činnost.

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. Názvy a označení jednotlivých funkčních ploch se změnily, převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je větší část pozemku 199/1 zařazena větší část pozemku 199/1 jsou zařazeny do ploch změn (rozvojových) přestavby výroby lehké (VL), zbylá část pozemku 199/1 ploch změn v krajině zeleně sídelní (ZS) a ploch změn (rozvojových) přestavby dopravy silniční (DS), větší část pozemku 212/1 je zařazena do ploch změn (rozvojových) přestavby občanského vybavení – sportu (OS), část pozemku 212/1 do ploch změn v krajině zeleně sídelní (ZS).

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje. Vyhovuje se zpracováním územní studie, jejíž cílem bylo nalézt nejlepší možné řešení vzájemně kolidujících činností v řešeném území a přenesením tohoto řešení do ÚPL. Nevyhovuje se v bodu zajištění úplné eliminace negativních vlivů vzájemně rušivých činností v území.**

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0696 – Petra Kupfová

CJ MML 097346/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 856/1, 931/3, 938/1

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

Text námitky včetně odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA:

POZDĚJÍ JMEU 119 BYDLIT VEJŠNĚHO  
TYPI.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Veřejné projednání návrhu ÚPL (2013) se konalo dne 13. 6. 2013. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 8. 4. 2013 - 20. 6. 2013. Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, bylo možné uplatnit námitku nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání návrhu ÚP (2013). K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Námitka byla podána dne 25. 6. 2013. **Vzhledem k tomu, že námitka nebyla podána v zákonné lhůtě, k námitce se nepřihlíží.**

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0697 – Loliastro servis s.r.o.

CJ MML 097352/13

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 943/1, 943/21

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

Text námitky včetně odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Veřejné projednání návrhu ÚPL (2013) se konalo dne 13. 6. 2013. Veřejná vyhláška oznamující veřejné projednání byla zveřejněna od 8. 4. 2013 - 20. 6. 2013. Dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, bylo možné uplatnit námitku nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání návrhu ÚP (2013). K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Námitka byla podána dne 25. 6. 2013. **Vzhledem k tomu, že námitka nebyla podána v zákonné lhůtě, k námitce se nepřihlíží.**