



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR



# LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 50

L.2.19 RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY



## L.2.19 RADČICE U KRASNÉ STUDÁNKY

### Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0013 – Petr Navara.....	3
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0044 – Jan Pavel, Václava Mošnová, Helena Mošnová...	8
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0049 – Zuzana Fundová.....	11
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0050 – Pavel Janáček.....	16
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0051 – Josef Špinka .....	21
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0052 – Tomáš Janáček.....	26
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0053 – Tomáš Janáček.....	31
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0054 – Pavel Janeček .....	36
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0064 – Michal Mocek .....	41
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0077 – Lukáš Kobera .....	44
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0101 – Miroslava Koberová.....	47
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0122 – Jaroslava Jindrová.....	51
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0126 – Karel Kárník .....	53
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0127 – Alena Koucká .....	56
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0129 – Tomáš a Jiřina Lemfeldovi .....	65
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0220 – Petr Turek.....	70
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0235 – Miloš Pazour, Jitka Pazourová .....	80
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0240 – Jiří a Helena Benešovi.....	85
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0265 – Vlasta Polreichová .....	89
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0287 – Aleš Beran.....	93
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0291 – Jan Huk .....	97
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0332 – Jana Švandrlíková .....	103
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0357 – Miloš Zikmund.....	107
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0362 – Radek Chlum.....	112
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0383 – Martin Jindra .....	117
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0389 – Jaroslava Jindrová.....	121
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0557 – Lukáš Plechatý .....	124
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0558 – Lukáš Plechatý .....	127
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0595 – Lukáš Plechatý .....	129
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0596 – Lukáš Plechatý .....	133

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0597 – Lukáš Plechatý .....	137
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0598 – Lukáš Plechatý .....	140
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0599 – Lukáš Plechatý .....	144
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0600 – Lukáš Plechatý .....	148
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0614 – Renáta Plechatá.....	152
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0682 – Petr Navara.....	155
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0694 – Petra Kupfová .....	161
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0695 – Petra Kupfová .....	162

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0013 – Petr Navara

CJ MML 060808/13

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 436/4

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem Územního plánu města Liberec představeného dne 16.4.2013 na veřejné besedě k návrhu územního plánu v ZŠ nám. Míru.

V návrhu územního plánu je přes můj pozemek p.č. 436/4 navržena komunikace tzv. „Nová výletní“. Tak jak jsem již uvedl při veřejné besedě, s vedením této komunikace přes můj pozemek zásadně **nesouhlasím**.

**Platný územní plán (ke dni 17.4.2013)**

Můj pozemek (436/4, dále jen „můj pozemek“) je v platném územním plánu označen jako „Návrhová část bydlení čisté“ a nepočítá s vedením jakékoli komunikace přes můj pozemek – viz obrázek 1

**Koncept veřejně projednaný v roce 2011**

I v konceptu, který byl v roce 2011 veřejně projednán, je můj pozemek označen jako „Návrhová část bydlení čisté“ a nepočítá se v něm s vedením jakékoli komunikace přes můj pozemek – viz. Obrázek 2

**Zahájení kroků vedoucích k získání stavebního povolení**

S ohledem na vydání územního souhlasu č.j. SUUR/7120/97939/07-Vn pro stavbu domu na sousedním pozemku v roce 2007 (lokalita označená stejně jako můj pozemek, tedy „Návrhová část bydlení čisté“), při respektování platného územního plánu a v souladu s institutem objektivního očekávání, očekávání dodržování zákona č.500/2004 Sb. speciálně § 2 odst. 4 a §7 odst.1, jsem v roce 2012 zahájil kroky směřující k získání stavebního povolení a možnosti začít stavět na svém pozemku rodinný dům.

Aktuálně probíhá odvolací řízení proti zamítavému rozhodnutí odboru stavební úřad města Liberec ke Krajskému úřadu.

**Závěr**

Navržený územní plán znemožňuje realizovat na mém pozemku, který je jak ve stávajícím platném územním plánu tak v navrhovaném územním plánu určen pro „bydlení čisté“ stavbu rodinného domu, jejíž příprava je ve značné fázi pokročilosti, čímž:

- zásadně omezuje moje vlastnická práva
- znehodnocuje investici do mého pozemku
- májí moji investici do přípravy podkladů pro stavební řízení

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 436/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhový koridor dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

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

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

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 436/4, u kterého nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení průběhu bez záboru části předmětného pozemku.

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

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK *„11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“*

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vymezil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110

voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Návrhu pro společné jednání (2012) jako 11.88.M byla vymezena na části předmětného pozemku z důvodu, že je situován na „vstupu“ do lokality U Lípy a komunikace se zde napojuje na ulici Raspenavská v ostrém směrovém oblouku u kravína. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikaci „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahuje výsledný návrh místní komunikace zčásti i do předmětného pozemku.

Na základě uplatněné námítky k veřejnému projednání (2013) projektant na pokyn pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) úpravu trasy komunikace 11.88.M tak, aby předmětný pozemek byl zasažen v co nejmenší možné míře a neznemožňuje a vedení komunikace tak neznemožnilo zamýšlenou realizaci stavby pro bydlení na předmětném pozemku, což bylo prověřeno také následně v územní studii Radčice U Lípy, která ve východní části předmětného pozemku o výměře 1 000 m<sup>2</sup> vymezuje prostor pro výstavbu rodinného domu.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté



v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečné kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje



území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umísťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

K námitce zásahu do soukromých pozemků 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.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy bydlení venkovského. To znamená, že podatelé mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0044 – Jan Pavel, Václava Mošnová, Helena Mošnová

CJ MML 070430/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 258/3

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námitky a odůvodnění:

Námitka a její odůvodnění ke konceptu územního plánu Liberce - žádost o zrušení umístění VDJ Radčice na pozemku 258/3 k.ú. Radčice u Krásné Studánky, Liberec, návrh 11.61.TI, jako Plochy pro technické vybavenosti - zásobování vodou.

Odůvodnění: návrh plochy technické vybavenosti - zásobování vodou, VDJ Radčice, 11.61.TI je umístěn ve venkovské zástavbě RD s existujícími vrtanými studněmi. Vzhledem k nízké vydatnosti místa (lokality) jsou budováním vodního zdroje ohroženy stávající vodní zdroje - vrtané studny a došlo by ke zmaření vynaložených investic soukromých subjektů. Navrhované umístění tak bezprostředně poškozují stávající vodní díla a nezaručuje vydatnost zdroje pro potenciální VDJ.

Z důvodu ohrožení existujícího vodního zdroje a v přímém sousedství návrhu, konkrétně vrtané studny na pozemku p.č. 258/25, k.ú. Radčice u Krásné Studánky, Liberec, rozhodnutí ze dne 30. 9. 2004, vydané Magistrátem města Liberce, sloužící jako jediný zdroj vody pro RD č.p. 227, ulice V rokli, žádáme o zrušení návrhu určení pozemku 258/3 k.ú. Radčice u Krásné Studánky, Liberec, č. 11.61.TI, jako určení Plochy technické vybavenosti - zásobování vodou, VDJ. Pozemek je od studny ve vzdálenosti cca 15 m. Umístění VDJ dále ohrožuje zdroje vody pro dalších minimálně 10 rodinných domů. Navrhujeme určení pozemku jako plochy v přírodě a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině.

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obecně nelze v rámci tvorby územního plánu tvrdit, že vymezení zastavitelné plochy pro stavbu vodojemu zásobovaného přivaděčem z VDJ Ruprechtice, vyvolá ohrožení individuálních vodních zdrojů v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho řešení, rozměry, osazení do terénu a další. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny

veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Na výše uvedené lze aplikovat (i když pro zastavitelnou plochu jiného funkčního využití) rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulčních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

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

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0049 – Zuzana Fundová

CJ MML 071073/13

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 135/1

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

### PŘIPOMÍNKA:

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

### ODŮVODNĚNÍ:

Nedostatek vody, vodovod do této lokality a terénu velmi těžko realizovatelný. Kumunikace ve Švestkové ulici se už nedá nazvat silnicí. Není možno v klidu přihlížet na to, jak se mnění krásná, turisticky a rekreačně využívaná oblast na nevkusné a do tohoto terénu naprosto nehodící se zástavbu. K této výsavně nesmí dojít, protože naprosto devastuje kvalitu bydlení stávajících obyvatel.

Pozemek č 135/1.

Na tento pozemek se chodí pást srnčí zvěř, jezdí se zde na koních, venčí tu psi.

Pozemní komunikaci nelze nazvat silnicí, je naprosto zničena další výstavba rodinných domů tuto komunikaci ještě více zatíží. V zimním období se na tento prostor hrne sníh z přilehlé komunikace.

Nový územní plán - Radčice u Krásné Studánky by měl zachovat dosavadní ráz krajiny na hranici CHKO i potřeby a zájmy jejich obyvatel. V době, kdy ubývá zemědělská půda je třeba jí zachovat co nejvíce.

Chce - li někdo stavět, ať staví na místech starých staveb a tak citlivě, aby razantně nezasahoval do doposud uchovaného prostředí a dále ho neničil svými stavbami, musí též respektovat zájmy stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č.*

*114/1192 Sb. požadujeme dohodnout rozsah lokality, tj. plochu k zástavbě zmenšit pouze podél ul. Švestková.“*

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

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

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

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

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

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

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

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 15 PÚR ČR, která ukládá při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel rovnoměrným urbanizačním rozvojem všech městských částí (sektorů) při



zastoupení všech funkčních složek a doplněním a stabilizací kostry veřejných prostranství pro zajištění propojení a dostupnosti všech částí řešeného území, umožnění setkávání obyvatel na veřejné platformě.

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítka, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štitové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičním střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Za těchto podmínek je tedy na ploše Z11.55.B.1.15.70.v možno umístit maximálně 3 rodinné domy, což je vhodné doplnění zástavby bez výrazné zátěže území nebo jeho zahuštění.

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

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

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0050 – Pavel Janáček

CJ MML 071069/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### PŘIPOMÍNKA:

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

### ODŮVODNĚNÍ:

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

Pozemek č 135/1.

Na tento pozemek se chodí pást srnčí zvěř, jezdí se zde na koních, venčí tu psi.

Pozemní komunikaci nelze nazvat silnicí, je naprosto zničena další výstavba rodinných domů tuto komunikaci ještě více zatíží. V zimním období se na tento prostor hrne sních z přilehlé komunikace.

Nový územní plán - Radčice u Krásné Studánky by mněl zachovat dosavadní ráz krajiny na hranici CHKO i potřeby a zájmy jejich obyvatel. V době, kdy ubývá zemědělská půda je třeba jí zachovat co nejvíce.

Chce - li někdo stavět, ať staví na místech starých staveb a tak citlivě, aby razantně nezasahoval do doposud uchovaného prostředí a dále ho neničil svými stavbami, musí též respektovat zájmy stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č.*

*114/1192 Sb. požadujeme dohodnout rozsah lokality, tj. plochu k zástavbě zmenšit pouze podél ul. Švestková.“*

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

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

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

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

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

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

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

Návrh plochy Z11.55.BO.1.15.70.v v souladu s prioritou č. 15 PÚR ČR, která ukládá při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předcházet prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel rovnoměrným urbanizačním rozvojem všech městských částí (sektorů) při

zastoupení všech funkčních složek a doplněním a stabilizací kostry veřejných prostranství pro zajištění propojení a dostupnosti všech částí řešeného území, umožnění setkávání obyvatel na veřejné platformě.

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítka, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štitové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičním střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Za těchto podmínek je tedy na ploše Z11.55.B.1.15.70.v možno umístit maximálně 3 rodinné domy, což je vhodné doplnění zástavby bez výrazné zátěže území nebo jeho zahuštění.

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

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

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

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

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

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



## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0051 – Josef Špínka

CJ MML 071064/13

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 135/1

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

### PŘIPOMÍNKA:

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

### ODŮVODNĚNÍ:

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

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb

sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičním střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Za těchto podmínek je tedy na ploše 11.55.B.1.15.70.v možno umístit maximálně 3 rodinné domy, což je vhodné doplnění zástavby bez výrazné zátěže území nebo jeho zahuštění.

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

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

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

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

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení plochy vyvolá snížení kvality bydlení v místě. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumísťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0052 – Tomáš Janáček

CJ MML 071059/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### PŘIPOMÍNKA:

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

### ODŮVODNĚNÍ:

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

Pozemek č 135/1.

Na tento pozemek se chodí pást srnčí zvěř, jezdí se zde na koních, venčí tu psi.

Pozemní komunikaci nelze nazvat silnicí, je naprosto zničena další výstavba rodinných domů tuto komunikaci ještě více zatíží. V zimním období se na tento prostor hrne sníh z přilehlé komunikace.

Nový územní plán - Radčice u Krásné Studánky by měl zachovat dosavadní ráz krajiny na hranici CHKO i potřeby a zájmy jejich obyvatel. V době, kdy ubývá zemědělská půda je třeba jí zachovat co nejvíce.

Chce - li někdo stavět, ať staví na místech starých staveb a tak citlivě, aby razantně nezasahoval do doposud uchovaného prostředí a dále ho neničil svými stavbami, musí též respektovat zájmy stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující:

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude*



*možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme dohodnout rozsah lokality, tj. plochu k zástavbě zmenšit pouze podél ul. Švestková.“*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičními střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Za těchto podmínek je tedy na ploše Z11.55.B.1.15.70.v možno umístit maximálně 3 rodinné domy, což je vhodné doplnění zástavby bez výrazné zátěže území nebo jeho zahuštění.

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

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

*přestavby*, kdy je pro plochu Z11.55.BO.1.15.70.v stanovena podmínka prokázání řešení napojení plochy na celoměstské/sektorové dopravní a technické vybavení.

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0053 – Tomáš Janáček

CJ MML 071079/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 135/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

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

### ODŮVODNĚNÍ:

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

Pozemek č 135/1.

Na tento pozemek se chodí pást srnčí zvěř, jezdí se zde na koních, venčí tu psi.

Pozemní komunikaci nelze nazvat silnicí, je naprosto zničena další výstavba rodinných domů tuto komunikaci ještě více zatíží. V zimním období se na tento prostor hrne sníh z přilehlé komunikace.

Nový územní plán - Radčice u Krásné Studánky by měl zachovat dosavadní ráz krajiny na hranici CHKO i potřeby a zájmy jejich obyvatel. V době, kdy ubývá zemědělská půda je třeba jí zachovat co nejvíce.

Chce - li někdo stavět, ať staví na místech starých staveb a tak citlivě, aby razantně nezasahoval do doposud uchovaného prostředí a dále ho neničil svými stavbami, musí též respektovat zájmy stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatel v námitce uvedl pozemky parc. č. 159, 89/2, 90/2, které jsou v jeho vlastnictví, ale zároveň podatel uvádí a v grafické příloze námítky označil sousední pozemek parc. č. 135/1, u kterého by chtěl vypustit navrhované funkční využití ploch smíšených obytných a ponechat pozemek jako součást zemědělského půdního fondu. Proto požizovatel vyhodnocuje v námitce tento požadavek na pozemku parc. č. 135/1.

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

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude*

*možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme dohodnout rozsah lokality, tj. plochu k zástavbě zmenšit pouze podél ul. Švestková.“*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičními střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Za těchto podmínek je tedy na ploše Z11.55.B.1.15.70.v možno umístit maximálně 3 rodinné domy, což je vhodné doplnění zástavby bez výrazné zátěže území nebo jeho zahuštění.

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

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



*přestavby*, kdy je pro plochu Z11.55.BO.1.15.70.v stanovena podmínka prokázání řešení napojení plochy na celoměstské/sektorové dopravní a technické vybavení.

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0054 – Pavel Janeček

CJ MML 071085/13

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 135/1

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

### NÁMITKA:

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

### ODŮVODNĚNÍ:

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

Pozemek č 135/1.

Na tento pozemek se chodí pást srnčí zvěř, jezdí se zde na koních, venčí tu psi.

Pozemní komunikaci nelze nazvat silnicí, je naprosto zničena další výstavba rodinných domů tuto komunikaci ještě více zatíží. V zimním období se na tento prostor hrne sníh z přilehlé komunikace.

Nový územní plán - Radčice u Krásné Studánky by měl zachovat dosavadní ráz krajiny na hranici CHKO i potřeby a zájmy jejich obyvatel. V době, kdy ubývá zemědělská půda je třeba jí zachovat co nejvíce.

Chce - li někdo stavět, ať staví na místech starých staveb a tak citlivě, aby razantně nezasahoval do doposud uchovaného prostředí a dále ho neničil svými stavbami, musí též respektovat zájmy stávajících obyvatel.

### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatel v námitce uvedl pozemky parc. č. 159, 89/2, 90/2, které jsou v jeho vlastnictví, ale zároveň podatel uvádí a v grafické příloze námítky označil sousední pozemek parc. č. 135/1, u kterého by chtěl vypustit navrhované funkční využití ploch smíšených obytných a ponechat pozemek jako součást zemědělského půdního fondu. Proto pořizovatel vyhodnocuje v námitce tento požadavek na pozemku parc. č. 135/1.

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

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

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

Dle stanoviska MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) bylo k ploše 11.55.BS1 uplatněno následující: *„Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude*

*možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb. požadujeme dohodnout rozsah lokality, tj. plochu k zástavbě zmenšit pouze podél ul. Švestková.“*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Případná výstavba v severní části předmětného pozemku je dále omezena podmínkami vycházejícími z regulačního kódu označujícího plochu Z11.55.BO.1.15.70.v, kdy je stanoven maximální poměr nadzemních staveb (15%) a minimální podíl zeleně (70%) v ploše a také výšková hladina zástavby, která je stanovena na maximálně 9 m (1 nadzemní podlaží + podkroví). Zároveň je pro venkovský charakter zástavby stanovena orientační velikost pozemků na minimálně 1 000 m<sup>2</sup>. Zástavba je charakterizována jako venkovská, proto má být tento typ zástavby cílovým stavem v území a nové záměry je nutné tomuto přizpůsobit. Venkovská zástavba je v návrhu ÚP popsána jako zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně i živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se bude muset podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a doporučuje se převážně jednoduchý tvar s výrazně obdélným půdorysem s poměrem půdorysných stran hlavních objektů více než 1,5 : 1 a šířkou štítové zdi na kratší straně půdorysu 7,0 m – 9,0 m; tradičními střechy hlavních staveb sedlové a polovalbové (v CHKO JH a PP Ještěd pouze sedlové) o sklonu 40° – 45° s využitelným podkrovím a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím překračující 15 m. Za těchto podmínek je tedy na ploše Z11.55.B.1.15.70.v možno umístit maximálně 3 rodinné domy, což je vhodné doplnění zástavby bez výrazné zátěže území nebo jeho zahuštění.

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

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

*přestavby*, kdy je pro plochu Z11.55.BO.1.15.70.v stanovena podmínka prokázání řešení napojení plochy na celoměstské/sektorové dopravní a technické vybavení.

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0064 – Michal Mocek

CJ MML 072332/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 257/60, 257/67

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

K zanesení pozemku č. 61K, Radčice, jako zemědělské nestavební plochy.

### Odůvodnění:

Po zjištění výsledku jednání na Besedě s občany části Liberce – Radčice ze dne 16. 4. 2013, se na vás obracím s námitkou k výslednému zakreslení mého pozemku, jako zemědělské plochy.

Jedná se o pozemky číslo 257/60 a 257/67, na mapě označeny jako 61. K.

Koupě parcely byla realizována na základě pozitivního stanoviska Správy chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH) z roku 1991 s možností výstavby rodinného domu na tomto pozemku. V roce 1992 bylo toto vyjádření CHKO JH znovu potvrzeno. Kompletní vyjádření CHKO JH s konkrétními limity jsou uvedeny v přílohách č. 1 a 2.

V roce 2007 jsem chtěl začít stavět na výše uvedeném pozemku a začal vyřizovat všechny potřebné formality. Při počátečním jednání jsem zjistil, že je v Radčicích stavební uzávěra a stavba tak není možná, jelikož je můj pozemek evidován jako trvalý travnatý porost a na stavební pozemek ho nelze převést. Bylo mi řečeno, že toto bude možné až po dalším návrhu územního plánu. Žádost o změnu způsobu využití pozemku na stavební parcelu jsem podal dne 8. 11. 2007 (viz příloha č. 3). K této žádosti mi bylo zasláno vyjádření města Liberec (viz příloha č. 4).

Informace o parcele a výpis z LV přikládám (viz přílohy č. 5 a 6).

Níže předkládám argumenty podporující změnu užívání parcely č. 257/60 a 257/67 na stavební pozemek:

1. Logické začlenění do zástavby v tomto místě. Tento názor je vyjádřen ve správě CHKO JH (viz příloha č. 1 a 2).
2. Nejkratší vzdálenost od lesa k možné hraně domu je cca 40 metrů. Viz výřez z mapy č. 2.

### Žádost:

Žádám o umožnění stavby rodinného domu v přední části pozemku (užší část výseče), tzn. změnu druhu pozemku ze zemědělské plochy (nyní trvalý travní porost) na stavební část parcely pro umístění domu, a to s limity CHKO JH (viz výřez mapy č. 3).



**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 257/60 a 257/67 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy 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): jihozápadní část pozemků – návrhové plochy bydlení (B), severovýchodní část pozemků – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

Dokumentace pro vydání (2022): jihozápadní část pozemků – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), severovýchodní část pozemků – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemky parc. č. 257/60 a 257/67, kde by chtěl jejich jihozápadní část vymezit do ploch pro výstavbu rodinného domu.

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

Projektant vymezil předmětné pozemky v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) v plochách smíšených nezastavitelných (SN). V Návrhu pro společné jednání (2012) byly předmětné pozemky vymezeny v plochách zemědělských (K). Na základě podané námitky byla po veřejném projednání (2013) prověřena možnost vymezení předmětných pozemků do ploch bydlení. Projektant v Novém návrhu pro společné jednání (2016) vymezil jihozápadní část předmětných pozemků do ploch bydlení. Předmětné pozemky nevystupují do volné krajiny, na základě místního šetření vyplynulo, že v daném místě nemůže být ohrožen krajinný ráz ani žádný zákonný limit a návrh je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Předmětné pozemky tvoří proluku v souvislé zástavbě.

Plocha 11.202.B.1.10.80.v pro 1 rodinný dům, která byla doplněna po veřejném projednání (2013) jako náhrada za jiné vyřazené plochy, je doplněním stávající zástavby podél ulice Švestková k uspokojení



rozvojových potřeb ve vazbě na obytnou zástavbu a připravenou infrastrukturu. Takto navržená plocha byla v rámci společného jednání (2016) odsouhlasena příslušnými dotčenými orgány.

Předmětné pozemky leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH a navazují na stávající zástavbu. CHKO JH v roce 1991 akceptovala umístění stavby rodinného domu v JZ části předmětných pozemků, jedná se v podstatě o proluku. Dle CHKO JH je zařazení předmětných pozemků do plochy bydlení v souladu s urbanistickou strukturou zástavby, tedy se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67, s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Zároveň je v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny. Dle Plánu péče o CHKO JH je nutné koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, což předmětné pozemky splňují.

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0077 - Lukáš Kobera

CJ MML 074827/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 197/21, 197/22

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

NAMÍTKA PROTI VEDENÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE  
V LOKALITĚ „U LÍPY“ PŘES POZEMKY 197/21  
A 197/22.

Odůvodnění:

- ① NÁVRH ÚP SE V TĚTO LOKALITĚ UŽÍVANĚ  
ODCHYLÍ OD KONCEPTU ÚP - HROZÍ ZNEHODNĚNÍ  
INVESTICE! → POZEMEK JE DOSUD NÁVRHOVÁ PLOCHA BYDLENÍ Č.
- ② MÍSTNÍ KOMUNIKACI DE VĚST PO POZEMKU 60,  
KTERÝ JE VLASTĚN U MĚSTEM A JE „OSTATNÍ KOMUNIKACI“

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 197/21 a 197/22 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část pozemku - návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemku - návrhové plochy centrální (C), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část pozemku - návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemku - návrhové plochy centrální (C), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

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 všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch bydlení čistého.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel označil pozemky parc. č. 197/21 a 197/22, u kterých požaduje změnu průběhu navrhované komunikace mimo pozemky na pozemek parc. č. 620 tak, aby na předmětných pozemcích byla možná budoucí výstavbu rodinných domů.

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

V Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky součástí návrhové plochy bydlení smíšeného. Plocha komunikace 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze, protože rozsah zastavitelných ploch byl původně větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK: *„byly vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“*

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné jednání (2012) vypustil rozvojové plochy bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vymezil v nové poloze skrz rozvojovou lokalitu pro bydlení „U Lípy“, mimo jiné i přes předmětné pozemky, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality bydlení.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně trasy komunikace 11.88.M tak, předmětné pozemky nebyly trasou zasaženy. Trasa komunikace byla upravena dle zpracovávané územní studie Radčice u Krásné Studánky U Lípy na základě změny celkové koncepce lokality, ochrany zemědělského areálu a stabilizace lokálního centra.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚP, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚP. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií Radčice u Krásné Studánky U Lípy. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

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

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

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

V kontaktu s předmětnými pozemky se dle návrhu podatele na pozemku parc. č. 620 vymezuje stabilizovaná plocha veřejného prostranství - místní komunikace, která má katastrovanou šířku cca 5m. Při budoucí výstavbě v dané lokalitě musí být zohledněn požadavek §22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na minimální šířku veřejného prostranství zpřístupňujícího pozemky rodinných domů 8 m. Tento požadavek je řešen v kapitole F.3.2 textové části ÚPL stanovením „ochranných koridorů“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření komunikace při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky VDO, doprovodnou zeleň a protihluková opatření. Ochranné koridory se nezakreslují v grafické části ÚPL a do vydání ÚR na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany od stávající komunikace s jejím plným využitím, a to při přednostním respektování stávající zástavby.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0101 - Miroslava

Koberová

CJ MML 082137/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 197/21, 197/22

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

Námítka směřuje proti části navrhované trasy silnice v katastrálním území Radčice u Krásné Studánky tak, jak je zakreslena v návrhu nového územního plánu města Liberec, když tato by měla mj. vést přes naše stavební pozemky parc. č. 197/21 a 197/22, které bychom s manželem chtěli využít k výstavbě rodinného domu při splnění podmínek bydlení čistého.

Odůvodnění:

Vážení,

ve stanovené lhůtě tímto podávám námítky proti návrhu nového územního plánu města Liberec, konkrétně proti části navrhované trasy silnice v katastrálním území Radčice u Krásné Studánky tak, jak je zakreslena v návrhu nového územního plánu města Liberec (viz příložený Print Screen). Tato část silnice by měla mj. vést přes stavební pozemky parc. č. 197/21 a 197/22, které se svým manželem vlastním a které bychom rádi využili k výstavbě rodinného domu. Tyto pozemky jsme v roce 2008 kupovali jako stavební, kdy nás prodávající ujišťovali, že dle ověřovací urbanistické studie vypracované v prosinci roku 2004 Ing. arch. Jaroslavem Bedrníkem (dále jen „urbanistická studie“) na nich budeme moci v nejbližší době stavět. Existenci urbanistické studie jsme si poté ověřili přímo na Magistrátu města Liberec, přičemž dle této byla vedle našich pozemků (nikoliv přes ně!!) navržena pozemní komunikace, díky které jsme k nim měli získat přístup. Nemohli jsme však tušit, že tato studie nebude schválena a realizována.

Silnice neměla přes naše pozemky vést ani dle konceptu nového územního plánu města Liberec. Změna přišla až nyní v návrhu tohoto územního plánu, kdy se trasa silnice odklání od pozemku města Liberec parc. č. 620, který byl dle urbanistické studie právě pro umístění této pozemní komunikace určen a vede prostředkem pozemků. Na besedě konané dne 16. 4. 2013 pro oblast Radčice a Kateřinky bylo zástupci města Liberec vysvětleno, že důvodem přepracování konceptu nového územního plánu města Liberec bylo negativní stanovisko dotčených orgánů. Tyto dotčené orgány přitom měly výslovně poukázat na urbanistickou studii s doporučením, že podle ní by měla být nová pozemní komunikace navržena a vystavěna. Bohužel mi není znám konkrétní důvod, proč v návrhu nového územního plánu města Liberec nevede silnice přes uvedený pozemek města Liberec parc. č. 620, jak bylo v urbanistické studii navrhováno, ale proč má vést přes pozemky naše.



S ohledem na to, že by schválením nového územního plánu v navrhované podobě byly naše pozemky zcela znehodnoceny a bylo by nám tím znemožněno postavit si na nich vlastní rodinný dům pro nás a naše děti, chtěla bych vás poprosit, aby byla trasa silnice opět vedena v souladu s urbanistickou studií na pozemku města Liberec parc. č. 620. Po konzultaci celé situace s městem Liberec nám bylo sděleno, že tento pozemek je užší, než má být navrhovaná silnice. Jsme tedy ochotni souhlasit s umístěním části silnice v okrajové části našich pozemků, které navazují na pozemek parc. č. 620. Nejsme si však jisti, zda jsou naše pozemky pro tyto účely vhodné, neboť je na nich relativně prudký svah a desítky let staré stromy včetně stoletého dubu (viz příložená fotodokumentace). Za vhodnější řešení proto považujeme, aby se pro tyto účely využily pozemky, které k pozemku parc. č. 620 přiléhají z druhé strany, neboť se jedná o rovnou louku bez stromů. Kdyby to však nebylo z jakéhokoliv důvodu možné, jsme skutečně připraveni uvolnit část pozemků našich, jak jsem již uvedla.

Dále bych ráda uvedla, že na koupi předmětných pozemků jsme si byli nuceni vzít s manželem úvěr v hodnotě téměř dva miliony korun, což pro nás představuje výraznou finanční zátěž. Tento úvěr navíc budeme splácet ještě 25 let. Pokud je navíc pravdivá informace, která nám byla aktuálně na Magistrátu města Liberec sdělena, tedy konkrétně že město nemá zájem dotčené pozemky vykoupit a silnici vybudovat, byla by naše investice zmařena téměř zbytečně.

Ještě jednou vás proto prosím o přehodnocení navrhované trasy silnice v oblasti Radčice – Ulčupy zejména v části vedoucí přes pozemky parc. č. 197/21 a 197/22. Dle mého názoru lze k tomuto účelu využít pozemek města Liberec parc. č. 620 rozšířený o část k němu přilehlých pozemků. Tímto postupem by bylo vyhověno dotčeným orgánům, které již na urbanistickou

studii samy poukazovaly, a nebyl by vážně postižen žádný z vlastníků pozemků na daném místě. Toto řešení se navíc jeví jako nejehospodárnější i pro samotné město Liberec, když k výstavbě silnice by využilo svůj pozemek, který je již v katastru nemovitostí veden jako ostatní komunikace.

Děkuji za pochopení.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 197/21 a 197/22 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): jižní část pozemku - návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemku - návrhové plochy centrální (C), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): jižní část pozemku - návrhové plochy bydlení (B), severní část pozemku - návrhové plochy centrální (C), přes pozemek prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

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 všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch bydlení čistého.

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

Podatel označil pozemky parc. č. 197/21 a 197/22, u kterých požaduje změnu průběhu navrhované komunikace mimo pozemky na pozemek parc. č. 620 tak, aby na předmětných pozemcích byla možná budoucí výstavbu rodinných domů.

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

V Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky součástí návrhové plochy bydlení smíšeného. Plocha komunikace 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze, protože rozsah zastavitelných ploch byl původně větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK: *„byly vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“*

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné jednání (2012) vypustil rozvojové plochy bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vymezil v nové poloze skrz rozvojovou lokalitu pro bydlení „U Lípy“, mimo jiné i přes předmětné pozemky, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteční obsluhu nové rozvojové lokality bydlení.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně trasy komunikace 11.88.M tak, předmětné pozemky nebyly trasou zasaženy. Trasa komunikace byla upravena dle zpracovávané územní studie Radčice u Krásné Studánky U Lípy na základě změny celkové koncepce lokality, ochrany zemědělského areálu a stabilizace lokálního centra.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚP, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚP. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií Radčice u Krásné Studánky U Lípy. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

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

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

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

V kontaktu s předmětnými pozemky se dle návrhu podatele na pozemku parc. č. 620 vymezuje stabilizovaná plocha veřejného prostranství - místní komunikace, která má katastrovanou šířku cca 5m. Při budoucí výstavbě v dané lokalitě musí být zohledněn požadavek §22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na minimální šířku veřejného prostranství zpřístupňujícího pozemky rodinných domů 8 m. Tento požadavek je řešen v kapitole F.3.2 textové části ÚPL stanovením „ochranných koridorů“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V koridorech je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření komunikace při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro křižovatková napojení, sjezdy k navazujícím plochám, bezmotorovou dopravu, zastávky VDO, doprovodnou zeleň a protihluková opatření. Ochranné koridory se nezakreslují v grafické části ÚPL a do vydání ÚR na rozšíření komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního prostoru mohlo být realizováno na obě strany od stávající komunikace s jejím plným využitím, a to při přednostním respektování stávající zástavby.

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



## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0122 – Jaroslava Jindrová CJ MML 081197/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 212/26

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

..... SOUHLASÍM S VYUŽITÍM JAKO ZASTAVITELNÁ PLOCHA

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 212/26 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel označil pozemek parc. č. 212/26 jako pozemek, u kterého souhlasí s jeho navrženou využitelností plochy pro bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL 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“.

Projektant předmětný pozemek navrhnul v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných. V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek navržen do stabilizovaných ploch bydlení, protože přímo navazuje na současně zastavěné území s návazností na místní komunikaci.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití předmětného pozemku, ale v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek zařazen do ploch sídelní zeleně. Předmětný pozemek byl sice v předešlých fázích zahrnut do zastavěného území a stabilizované plochy bydlení, ale přitom vlastnicky ani funkčně s okolními pozemky v ploše bydlení nijak nespojuje. Proto dal pořizovatel na základě vyhodnocování námitek pokyn projektantovi k prověření vymezení stabilizované plochy bydlení pro umístění stavby hlavní na předmětném pozemku z důvodu

jeho nevhodného tvaru a velikosti neodpovídající pozemkům v tomto území. Projektant předmětný pozemek prověřil a vzhledem k tomu, že by nebylo možné na něm umístit stavbu, kterou požadoval podatel v námitce (připomínce) – rodinný dům nebo chatu – nemá smysl předmětný pozemek vymezovat do plochy bydlení. Předmětný pozemek má výměru pouze 491 m<sup>2</sup> a jedná se o velmi úzký pozemek, v nejširším místě má šířku 6,5 m, což je pro umístění jakékoliv stavby při dodržení odstupových vzdáleností naprosto nevhodné a pravděpodobně i nemožné. V kontextu s okolními pozemky, které jsou také v plochách sídelní zelně, je jeho využití pro extenzivní hospodaření daleko reálnější než pro výstavbu rodinného domu či chaty.

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0126 – Karel Kárník

CJ MML 091364/13

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 235/6, 240, 261/2

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

### NÁMITKA: ŽÁDOST O ZAŘAZENÍ DO ZASTAVITELNÝCH PLOCH – BYDLENÍ MĚSTSKÉ (BM)

#### ODŮVODNĚNÍ:

Uvedené pozemky navazují na stávající zástavbu. Pozemky mají dobrou dopravní obslužnost. Přístup na pozemky i možnost napojení na potřebné sítě. Mám zde zájem postavit rodinný dům se zázemím. Žádám o zařazení pozemků do ploch zastavitelných – bydlení městské.

#### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 235/6, 240, 261/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 261/2, 240, převážná část pozemku parc. č. 235/6 – návrhové plochy smíšené obytné (BS), část pozemku parc. č. 235/6 - stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

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

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

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

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

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

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

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

#### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v příloze námítky označil pozemky parc. č. 235/6, 240 a 261/2, které by chtěl vymezit do ploch pro výstavbu rodinného domu se zázemím.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL 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“.

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) navrhnul plochu 11.65.BS1 smíšenou obytnou mimo jiné na pozemcích parc. č. 240 a 261/2 a na velké části pozemku parc. č. 235/6. Zbylá pozemku parc. č. 235/6 byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v plochách veřejné zeleně (VZ).

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

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska především z důvodu ochrany krajiny a také ochrany půdního zemědělského fondu a požadovaly značnou redukci těchto ploch. Dotčené orgány uplatnily k ploše 11.65.BS1 v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) následující negativní stanoviska:

MŽP uplatnilo stanovisko: “BS1, 11.55 BS1, 11.57 BS1, 11.59 BS1, 11.60 BS 1, 11.65 BS1, 11.67 BS1, 11.68 BS1, 11.69 BS1 - Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny.”

KULK uplatnilo stanovisko: „*Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*“

MML ŽP uplatnilo stanovisko: „11.53.BS1, 11.65.BS1, 11.67.BS1, 11.73.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.79.BS1, 11.82.SC3, 11.88.VK - orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit.“

Zastupitelstvo města schválilo dne 19. 1. 2012 usnesením č. 2/2012 „Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu“, ve kterých byl dán na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů v kapitole „D. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“ pokyn k vypuštění plochy 11.65.BS1.

Předmětné pozemky byly zařazeny v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) do stabilizovaných ploch zemědělských (K). Vymezení ploch bydlení na předmětných

pozemcích je nemožné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedeno v §12 zákoně o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Předmětné pozemky se nachází v krajinářsky, ekologicky i esteticky cenné okrajové části města. Výstavbou by došlo k nežádoucímu zahuštění zástavby, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu. Krajinný ráz je nutné chránit, což je zakotveno v legislativě ČR, v §12 zákona o ochraně přírody a krajiny. Pokud plochy byly již v předchozích fázích projednání územního plánu vypuštěny na základě stanovisek dotčených orgánů, není účelné je znovu vymezovat.

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0127 – Alena Koucká

CJ MML 091389/13

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 283/5, 283/3 (nově rozděleno na pozemky parc. č. 283/20, 283/21, 283/22, 283/3), 283/7

**Rozhodnutí:** Námítce se částečně vyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

### Námítky proti části návrhu územního plánu města Liberec

Podatel je vlastníkem pozemku p. č. 283/5 v katastrálním území Radčice u Krásné Studánky.

Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující námítky, které směřují proti části územního plánu města Liberec v katastrálním území Radčice u Krásné Studánky.

1. Námítka proti zařazení pozemku p. č. 283/3 a zároveň nezařazení pozemku p. č. 283/5 do zastavitelných ploch. Požadují zařadit pozemek p. č. 283/5 do zastavitelné plochy.
2. Námítka proti chybnému označení plochy pozemku p. č. 283/7 jako stávající zastavěná plocha. Požadují opravit tuto chybu v návrhu ÚP, tj. označit ji jako plochu zemědělskou.

Zdůvodnění námitek dokládám v samostatné příloze, která obsahuje 4 listy a 9 listů příloh.

Své námítky odůvodňuji takto:

### Zdůvodnění námítky uvedené v bodě 1:

Zařazením pozemku p. č. 283/3 a nezařazením pozemku p. č. 283/5 do zastavitelných ploch byla zásadním způsobem porušena má vlastnická práva a to z důvodu nerovného přístupu. Pozemek p. č. 283/5 splňuje kritéria pro zařazení do zastavitelné plochy, uváděná zhotovitelem na besedě ze dne 16.4.2013 (viz přepis záznamu - příloha č. 5), ve větší míře, než pozemek 283/3, což dokládám níže. Pokud bude ÚP takto schválen, dojde k závažné diskriminaci mě jako vlastníka, což je v rozporu s ustanovením § 2 odst. 4 správního řádu a čl. 11 Listiny základních práv a svobod (viz C1 přílohy č. 6 z pravomocného rozsudku v obdobném případě).



Poživatel na besedě uvedl tyto důvody (citace odpovědí ze záznamu besedy jsou označeny modře s odkazem na číslo odstavce přepisu - viz příloha č. 5):

*Poznámka: Poživatel ve svých odpovědích používá mnoho nepravdivých tvrzení na základě závažných chyb zakreslených do návrhu ÚP - viz zdůvodnění k bodu 2 námitky.*

Na dotazy, proč byl pozemek p. č. 283/3 zařazen a pozemek p. č. 283/5 nezařazen do zastavitelné plochy, argumentoval:

a) Argumenty o proluce, sousedství se zastavěnými plochami

(3) Protože ten splňuje charakteristiku proluky, je mezi dvěma zastavěnými plochami, čili vyplňuje tu proluku mezi nimi, ten váš už jako tu charakteristiku nesplňuje prostě není vymezenej mezi dvěma plochama.

K těmto nepravdivým tvrzením uvádím tyto fakta:

Pokud argumentujete pojmem proluka, lze v tomto případě považovat za "proluku" pouze plochu zakreslenou na kopii katastrální mapy (příloha č. 1) - viz příklady definice proluk C2, C3 přílohy č. 6. Pokud by mělo být dodrženo ještě přísnější pravidlo (které některé definice z rozsudků soudů uplatňují ve svých výrocích), že hranici proluky má tvořit čára vedená po hranicích parcel, potom by v této lokalitě, podle výše uvedených definic, žádná proluka neexistovala. Vhodnější by bylo podle mého mínění používat termínu "plocha mezi zastavěnými plochami potencionálně vhodná k zastavění".

Porovnání pozemků p. č. 283/3 a p. č. 283/5:	výměra	z toho v ploše "proluky"	tj. % z celkové výměry
pozemek p. č. 283/3	10 767 m <sup>2</sup>	4 676 m <sup>2</sup>	43%
pozemek p. č. 283/5	2 996 m <sup>2</sup>	2 610 m <sup>2</sup>	87%

Oba pozemky mezujícím způsobem sousedí se zastavěnými plochami pouze na západní straně.

Pozemek p. č. 283/3 s pozemky p. č. 283/11 a 283/19 v délce 38 m

Pozemek p. č. 283/5 s pozemkem p. č. 283/4 v délce 41 m.

Ostatní hranice obou pozemků sousedí mezujícím způsobem pouze s nezastavitelnými plochami a plochami komunikací, pozemek p. č. 283/3 v délce 421 m, pozemek p. č. 283/5 v délce 195 m.

Pozemek p. č. 283/3 s pozemky p. č. 283/8 - komunikace, 283/14 - TTP, 216/4 - TTP, 628 - komunikace a dokonce na své jižní hranici nemezujícím způsobem sousedí s rozsáhlým nezastavitelným územím (p. p. č. 505/1, sportoviště a rekreační plocha ve správě Ministerstva obrany) a to v celkové délce 123 m.

Oba pozemky p. č. 283/3 a 283/5 jsou vedeny v KN jako trvalý travní porost.

Na mé doplňující dotazy reagoval odpovídající (viz odstavec (6) a (7) přepisu) opakovaným nepravdivým tvrzením, že pozemek p. č. 283/3 sousedí na obou stranách se zastavitelnými plochami, což je nepravdivé tvrzení.

Na závěr k této části konstatuji, že kritériím, kterými v této části argumentuje zhotovitel návrhu ÚP, v této lokalitě nejvíce vyhovují (seřazeno od nejvíce vyhovujících k nejméně vyhovujícím) tyto pozemky p. č.: 283/7, 283/5, 283/15, 283/14 a nejméně vyhovuje pozemek p. č. 283/3.

**b) Argumenty o výhradách dotčených orgánů:**

(4) Není to velký rozdíl ale nevím kde by sme se zastavili kdyby sme řekli že mezi těmahle dvěma není rozdíl, pak už není rozdíl ani mezi tím polem za tím protože to taky vlastně nenavazuje na nic ale není to velký rozdíl takže někde prostě se musíme zastavit jo v tom rozvoji a všechny ty věci se prostě dojednávají s dotčenými orgány a něco projde a něco neprojde.

(8) Ale šlo by to, měli jsme tam spoustu navržených dalších ploch ale vypadly nám po projednání s dotčenými orgány.

(10) To jsou orgány který chrání krajinný ráz, který chrání zemědělskou půdu

(11) Životní prostředí a nejen to a i doprava z hlediska třeba dopravního napojení všechny možný dotčený orgány ale to životní prostředí asi v tomhleto vašem území je nejzásadnější

(12) Asi jo, protože vzhledem k tomu, že nám rozporovali tu spodní lokalitu tak asi tam není problém v dopravním napojení teďá detailním a takže jedině na co byste mohla narazit by byla asi z hlediska životního prostředí. Hlavně ochrana zemědělský půdy, krajinného rázu

K těmto nepravdivým tvrzením uvádím tyto fakta:

Na mou žádost o zařazení pozemku p. č. 283/5 do zastavitelných ploch mi Magistrát města Liberec odpověděl, že můj návrh bude zařazen do procesu pořízení nového územního plánu. Při kontrole konceptu územního plánu jsem zjistila, že zhotovitel tento můj návrh do konceptu nezahmul. V konceptu je pouze zahrnut požadavek (na čí žádost?) na zastavění pozemků p. č. 283/3 a 283/14.

Tímto postupem zhotovitel zabránil tomu, aby se k mému návrhu mohly vyjádřit dotčené orgány.

Nahlédnutím do tabulky dohod s dotčenými orgány jsem zjistila, že v lokalitě napadené mou námitkou se dotčené orgány vyjadřovaly pouze k ploše označené 11.89.BS1, tj. pozemkům p. č. 283/3 a 283/14. Přípomínky měly pouze MML (nesouhlasí dohodnout) a MML OD (souhlasí s podmínkou). Ostatní dotčené orgány neměly žádné námitky. V kolonce dohoda pak je uvedeno: "bude redukováno mimo vzrostlou zeleň, dle platného ÚPML, dopravní studie sektoru 11", to zřejmě znamená, že má být zachována jako nezastavitelná část pozemku v jižní části dle stávajícího platného ÚP jako plocha v kategorii Plochy přírody a krajiny - krajinná zeleň.

Na závěr k této části konstatuji, že pokud by se mi dostalo stejného práva k projednání mého návrhu, jako u pozemku 283/3, je jisté, že pokud dotčené orgány neměly žádné výhrady k pozemku p. č. 283/3, nemohly by mít žádné výhrady ani k pozemku p. č. 283/5.

**Podatel proto požaduje, aby pořizovatel Územního plánu - město Liberec zařadil v Návrhu ÚP pozemek p. č. 283/5 do zastavitelných ploch.**



**Zdůvodnění námitky uvedené v bodě 2:**

V návrhu ÚP jsem zjistila, že zhotovitel označuje některé nezastavitelné plochy jako stávající zastavěné a to v rozporu se skutečností i s platným územním plánem.

Námitkou napadám tuto skutečnost pouze u pozemku p. č. 283/7, přesto že můj pozemek s ním nesousedí, ale zhotovitel tuto mystifikaci používá ke zdůvodnění zařazení pozemku p. č. 283/3 a nezařazení pozemku p. č. 283/5 do zastavitelných ploch.

Pozemek p. č. 283/7 je veden v KN jako orná půda. Ve stávajícím územním plánu je zakreslen jako nezastavitelná plocha v kategorii plochy přírody a krajiny.

Důkaz: Výpis z KN a výkres platného územního plánu města Liberec.

Nebyla schválena žádná změna ÚP týkající se tohoto pozemku.

Důkaz: Seznam vydaných změn územního plánu, uveřejněný na webových stránkách magistrátu města Liberce a potvrzení této skutečnosti při mé osobní návštěvě na stavebním úřadě.

Nejedná se ani o pozemek pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Důkaz: Tuto skutečnost je možno snadno ověřit prohlídkou na místě viz příl. č. 7 - fotodokumentace.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, že zhotovitel neoprávněně označil v návrhu ÚP pozemek p. č. 283/7 jako stávající zastavěnou plochu.

**Podatel proto požaduje, aby pořizovatel Územního plánu - město Liberec označil v Návrhu ÚP pozemek p. č. 283/7 jako plochu zemědělskou.**

Shrnutí:

Pozemek p. č. 283/3 byl zařazen v návrhu ÚP do zastavitelných ploch a pozemek 283/5 v jeho těsném sousedství zařazen nebyl. Pořizovatel nebyl schopen předložit jediný pravdivý důvod, proč bylo postupováno tímto rozdílným a diskriminačním způsobem.

Všechna zdůvodnění, která mi byla sdělena na veřejné besedě ze dne 16.4.2013 byla nepravdivá, jak jsem výše dokázala. Některá tvrzení pořizovatele by bylo možno nazvat i úmyslnou lží, zejména pak tvrzení:

- Pozemek p. č. 283/3 sousedí na obou stranách se zastavěnými plochami. O nepravdivosti tohoto tvrzení je možno se snadno přesvědčit pouhým nahlédnutím do stávajícího ÚP i návrhu nového ÚP a prohlídkou na místě (viz příloha č.7 - fotodokumentace).

- Proti zařazení pozemku p. č. 283/5 byly vzneseny námitky "dotčenými orgány". O nepravdivosti tohoto tvrzení je možno se snadno přesvědčit nahlédnutím do tabulky dohod s dotčenými orgány, uveřejněné na vašich webových stránkách.

Po zvážení všech faktů, která jsem v této námitce uvedla, mě napadá jediný možný důvod pro zařazení pozemku p. č. 283/3 a nezařazení pozemku p. č. 283/5 do zastavitelné plochy a to ten, že jediným důvodem je osoba vlastníka konkrétního pozemku.

Na závěr konstatuji, že pokud bude územní plán schválen v této podobě, bude hrubým způsobem porušeno mé vlastnické právo ve smyslu rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 690/2001 a takto schválený územní plán bude možno napadnout u soudu.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 283/5 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 283/5 do ploch přírody a krajiny - orná půda.

Pozemkům parc. č. 283/3, 283/20, 283/21, 283/22 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 283/20, 283/21, 283/22 a severní část pozemku parc. č. 283/3 – návrhové plochy bydlení, jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 283/20, 283/21, 283/22 a severní část pozemku parc. č. 283/3 – návrhové plochy bydlení, jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 283/22 a jižní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21 – návrhové plochy bydlení, jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21, 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 283/22 a jižní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21 – návrhové plochy bydlení, jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), severní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21, 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 283/22 a jižní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21, 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek parc. č. 283/22 a jižní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21 – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), jižní část pozemku parc. č. 283/3 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), severní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21, 383/3 - stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 283/22 a jižní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21 do návrhových ploch bydlení venkovského, jižní část pozemku parc. č. 283/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň, severní část pozemku parc. č. 283/20, 283/21, 383/3 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Pozemku parc. č. 283/7 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 283/7 do ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Podatel rozdělil námitku na dvě části:

- 1) Námitka proti zařazení pozemku parc. č. 283/3 a zároveň nezařazení pozemku parc. č. 283/5 do zastavitelných ploch s požadavkem zařazení pozemku parc. č. 283/5 do ploch zastavitelných.
- 2) Námitka proti chybnému označení pozemku parc. č. 283/7 jako stabilizované plochy pro bydlení s požadavkem vymezení pozemku do ploch zemědělských.

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*“.

Ad1)

Pozemek parc. č. 283/5 nebyl ve fázi tvorby Konceptu ÚP (2011) projektantem vymezen pro rozvoj bydlení. Do ploch bydlení smíšeného byly v Konceptu ÚP (2011) zařazeny jiné pozemky, které byly vyhodnoceny jako výhodnější z hlediska potenciální výstavby, mimo jiné podatelem rozporovaný pozemek parc. č. 283/3. Projektant na celém pozemku parc. č. 283/3 (později rozděleno na pozemky parc. č. 283/20, 283/21, 283/22, 283/3) vymezil v Konceptu ÚP (2011) plochu bydlení smíšeného označenou v hlavním výkrese 11.89.BS1. K této ploše byla ale při projednání Konceptu ÚP (2011) uplatněno negativní stanoviska dotčeného orgánu MML ŽP: *Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokality a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. V zájmu ochrany hodnotné vzrostlé zeleně chráněné dle ust. § 7 zákona požadujeme zmenšit lokalitu pouze na pás podél komunikace, tak jak bylo požadováno již v rámci projednávání změny ÚPN SML č. 29/47.*

Na základě stanoviska dotčeného orgánu k ploše 11.89.BS1 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn k zpracování dohody s dotčeným orgánem, tj. redukovat plochu mimo vzrostlou zezeň. Pokyn byl schválen. V Návrhu

pro společné jednání (2012) byla plocha 11.89.B1.10.80 redukována a v jižní části pozemku parc. č. 283/3 byla vymezena plocha sídelní zeleně z důvodu ochrany vzrostlé zeleně.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci Návrhu pro veřejné projednání (2013) takové úpravy, které již měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu.

V Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) bylo proto jedním z požadavků v bodě 1. *„Přehodnotit plošný rozvoj města“*: písm. d. *„Respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení“* a písm. e. *„...“*, písm. e. *„Rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.“*

V souladu s Pokyny (2015) byly prověřeny rozvojové plochy v okrajových částech města a plocha 11.89.10.80 byla redukována do rozsahu, který byl vymezen v územním plánu z roku 2002, zejména z obavy náhrady za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemků. Bylo postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování vnášena právní nejistota. Zároveň neexistuje dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chybí ustálená praxe. Proto pozemky, které byly v územním plánu z roku 2002 zahrnuté do zastavitelných ploch, byly v Novém návrhu pro společné jednání (2016) do nezastavitelných ploch zahrnovány pouze nezbytně nutné míře. U pozemků parc. č. 283/22, 283/20, 283/21 bylo vyhodnoceno, že jejich zahrnutí mezi nezastavitelné pozemky není nezbytně nutné, a proto zůstaly vymezené částečně v návrhových plochách bydlení.

Vzhledem k tomu, že v této lokalitě byly při projednání ÚPL vypuštěny nové rozvojové plochy a zachovány pouze plochy vycházející z územního plánu z roku 2002, nebylo vyhověno požadavku námítky na vymezení plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 283/5. V tomto případě by se jednalo o další rozšiřování zástavby do volné krajiny, které by bylo neodůvodnitelné. Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o důležitý pohledový směr. Území bylo ve studii vyhodnoceno jako území vysoké krajinářské hodnoty. V této lokalitě se mají stavby umísťovat uvnitř stávající struktury, což pozemek parc. č. 283/5 nespĺňuje, protože sám leží mimo toto vymezené území.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i pozemek parc. č. 283/5 je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou výše uvedené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

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

**Z výše uvedených důvodů se v tomto bodě námitce částečně vyhovuje, protože pozemky parc. č. 283/20, 283/21, 283/22, 283/3 byly z části zařazeny do ploch zemědělských a ploch zeleně sídelní.**

Ad2)

Projektant v rámci tvorby Konceptu ÚP (2011) vymezil pozemek parc. č. 283/7 do stabilizovaných ploch smíšených obytných (BS1). Na základě schválených Pokynů (2012) byl zpracován Návrh pro společné jednání (2012), ve kterém projektant pozemek parc. č. 283/7 zařadil do stabilizovaných ploch bydlení (B). V Návrhu pro veřejné projednání byl pozemek parc. č. 283/7 zařazen také jako součást stabilizovaných ploch bydlení (B) z důvodu vyhodnocení, že tvoří s okolními pozemky a s obytnými a hospodářskými budovami souvislý celek. Z definice stavebního zákona vyplývá, že zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela (zde st.p.č.140) a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením (oplocení není nutnou podmínkou ze zákona), tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Na základě podané námítky k veřejnému projednání (2013) a připomínky ke společnému jednání (2016) projektant území znovu prověřil a dle skutečného stavu v území pozemek parc. č. 283/7 zahrnul v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) do ploch zemědělských. Pozemek parc. č. 283/7 je sice oddělen od ostatní krajiny vzrostlými jehličnany a ovocnými stromy, ale takto je oddělen od ostatní zemědělské půdy i pozemek parc. č. 216/5 severně od cesty. Pozemek parc. č. 283/7 není oplocen a nenacházejí se na něm stavby. Do zastavěného území a plochy bydlení byl tedy na základě podané námítky vymezen pouze pozemek parc. č. 283/6, který tvoří souvislý a oplocený celek se stavební parcelou st. p. 140.

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

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

**Z výše uvedených důvodů se v tomto bodě námitce vyhovuje.**

Na základě principu jednotného přístupu a celkového řešení dané lokality je rozhodnuto vyhovět námitce v části týkající se zařazení pozemku parc. č. 283/7 a také větší části pozemku parc. č. 283/3 do plochy zemědělské. V lokalitě nebyly rozšiřovány nové rozvojové plochy bydlení všeobecného vyjma plochy Z11.89.BO, která byla z důvodu obavy z náhrad za změnu v území převzata z územního plánu z roku 2002 ve stejném rozsahu. V dokumentaci pro vydání (2022) je tedy v souladu s požadavky podatele zachován rovný přístup k vlastníkům pozemků uvedených v námitce.

K námitce omezení 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.

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože bylo námitce vyhověno z části v bodě 1) a úplně v bodě 2.**





Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecného (B), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecného (B), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

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

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

Podatel označil pozemek parc. č. 527/2, u kterého nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje její vypuštění.

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

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK *„11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“*

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vymezil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy. Projektant trasu prověřil a částečně přepracoval. Předmětný pozemek však byl návrhem trasy stále částečně dotčen a veřejná hlavní místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese jako 11.88.M částečně zasahovala do předmětného pozemku v jeho jižní části. Návrh vlastní trasy komunikace zabíral v Návrhu pro veřejné projednání (2013) přibližně 120 m<sup>2</sup> a navrhované ochranné pásmo potom přibližně 115 m<sup>2</sup> z celkové plochy předmětného pozemku. Celkové omezení veřejně prospěšnou stavbou tedy představovalo přibližně 15% z celkové plochy předmětného pozemku.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové



intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Návrhu pro společné jednání (2012) jako 11.88.M byla vymezena na části předmětného pozemku z důvodu, že je situován na okraji zástavby, kudy byla prověřena nejideálnější trasa levostranné oblouku při přechodu nivy Radčického potoka. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné koridor pro komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikaci „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahuje výsledný návrh místní komunikace zčásti i do předmětného pozemku. Předmětný pozemek je ale návrhem zasažen v co nejmenší možné míře - pouze v jižním cípu předmětného pozemku a neznemožňuje tak případnou realizaci stavby pro bydlení nebo využívání pozemku jako zázemí ke stávajícímu rodinnému domu.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymežit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymežit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekonceptního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolice překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze

pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umísťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

K námitce zásahu do soukromých pozemků 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.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy bydlení venkovského. To znamená, že podatelé mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevělu obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil zajistil funkci potřebné sběrné komunikace.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0220 – Petr Turek

CJ MML 094065/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 158/5

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

**NÁMITKA:** Žádám o zařazení parcely do ploch bydlení

### Námítka k dokončení ÚP - pč 158/5 Radčice u Krásné Studánky

**CÍLE ÚPRAV ÚP:** POSÍLENÍ KRAJINÉHO SYSTÉMU, IMTENZIVNÍ VYUŽITÍ ZPF A UMOŽNIT VLOŽENÍ INVESTIC PRO OBECNĚ PROSPĚŠNÝ ROZVOJ RADČIC – NOVÁ KOMUNIKACE

#### DLE STUDIE NAVRHUJEME:

- 1) DO ÚP ZANĚST HLAVNÍ OBSLUŽNOU KOMUNIKACI DLE STUDIE – POSÍLENÍ KOSTRY KOMUNIKACÍ ,OBSLUHY POZEMKU 158/5 A UMOŽNENÍ ROZVOJE MĚSTSKÉ ČÁSTI, VČETNĚ CEST S ALEJEMI PRO PROSTUPNOST KRAJINY (JEDNU Z VAR – PREFERENCE „B“ - PODNĚT PROJEDNÁN A INVESTIČNÍ PROSTŘEDKY ZAJIŠTĚNY
- 2) DO ÚP ZANĚST ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ A SMÍŠENOU FUNKCI, SADY ZŮSTAVAJÍ V ZPF, PŘÍPADNĚ VÝHLEDOVĚ DOPLNIT SPORT S, G – PARKOVIŠTĚ – PRO NÁVŠTĚVY EKOVOÝCHOVY V ECO LOKALITĚ A SADECH
- 3) KORIGOVAT ZASTAVITELNOST A REGULACE 11.58.B1.10.80 na 11.58.B1.15.70 PRO PŘÍPUSTNÉ AKTIVITY PĚSTITELSKÉ – NAPŘ. SKLENÍKY A ŘEŠENÍ KČOV NA VLASTNÍM POZEMKU PRO SOBĚSTAČNÉ PASIVNÍ RD A FARMY, PŘIDAT 11.X.A1.15.70
- 4) NOPAK FIXOVAT KOSTRU ZELENĚ PODÉL ÚDOLÍ S NOVÝM VODNÍM SYSTÉMEM FUNKCI Z , PŘÍPADNĚ L VÝMĚNOU ZA REMÍZKY – S LOKÁLNÍ REGULACÍ PRO VĚTŠÍ VODNÍ PLOCHY NEŽ 2000m<sup>2</sup>
- 5) FIXOVAT KORIDOR VODNÍHO SYSTÉMU (CIZÍ POZENKY) V LOKÁLNÍM BIODORIDORU S KASKÁDOU VODNÍCH PLOCH ČÁSTEČNĚ VYZNAČIT JAKO VEŘ. PROSTRANSTVÍ – P (UMÍSTĚNÍ CHOPVATELSTVÍ A BYTU SPRÁVCE NA HLADINĚ)
- 6) VÝHLEDOVĚ BUDE ŘEŠENO ZÍSKÁNÍ DO VLASTNICTVÍ REMÍZKŮ PUPFL, TJ. NAHRADIT FUNKCI – L NA FUNKCI Z (– OCHRANNÁ PÁSMA NEMAJÍ SMYSL) NÁHRADNÍ VÝSADBY ČI POSÍLENÍ LESŮ V MÍSTECH NEFUKČNÍCH BIODORIDŮ – VIZ. BIOTOP S VODOU

## Zdůvodnění námítky k návrhu územního plánu k pč 158/5 Radčice u Krásné Studánky

Zásadním změnou v přístupu k energiím a úsporám se dala do pohybu řada aktivit, jejichž synergii považujeme za rozumné využít. Lokaita bude sledovaným podporovaným projektem ekologicky smýšlejících zájemců, vlastníků pozemků s několika centry ekovýchovy, představující projekt a max. možnosti využití ZPF na větších pozemcích RD s cílem nabídnout ojedinělou možnost výstavby téměř soběstačných domů v horských podmínkách - stále většinou na papíře - z důvodu byrokratického blokování podmínek výstavby sítí, které dlouhodobě blokuji výstavbu komplexně koncipovaných souborů budov. Nelze a je zcela nepodstatné pro ÚP zde vypisovat detailní program – hlavní cíle vytyčuje krajinná studie (podklad podnětu – v příloze), se zaměřením na doložení vývoje v lokalitě v horizontu 25 let. Budování Ekotopu na samotných zahrádkách, sadu a v údolí je dlouhodobou záležitostí zhodnocení krajiny – 10 let je málo, proto se dovolueme podat podnět již nyní.

Důvodem, který nás vede k žádosti o změnu územního plánu je vybudování komunikace, dále funkčních zahrad s vodními systémy maximálně šetřící vodu a teprve postupná výstavba rodinných domů, rodinných farem s cílem obhospodařovat většinu zbylých nezastavěných ploch uvedeného pozemku – 158/5 hlavně formou extenzivních sadů (parcelace k hospodářským jednotkám) s pastvou dobytka lemovaných pouze ohradníky. Na parcele, která má rozlohu 95 301m<sup>2</sup> je v ÚP správně navržena I. ETAPA zastavitelná lokalita pro tři – čtyři RD 0,66 ha podél ulice Turistické. Vzhledem k návrhu segregace směrových pruhů či min výhybny v zatáčce u varianty A požadujeme rozšíření zastavitelných plochy B a A pro následné rozparcelování na cca 14 stavebních parcel různých velikostí. Studie dokládá další možný vývoj postupné zástavby



využívající plánovanou komunikaci s alejí. Vzhledem k zájmu o šetrné klidné bydlení s větší pozemky s hospodářstvím (penzióny a jiné funkce vylučujeme regulovanou podlažností 1+ podkroví, tj. 2.NP při zapuštění do svahu 1.NP). V lokalitě jsou plánované i akumulční podzemní RD a dřevostavby s obnovitelnými zdroji energií a RD s příkladným využitím přírodních materiálů. Krajinná studie, již respektuje podněty pracovníků dotčených orgánů, se kterými byl projekt konzultován a na základě kterého předpokládáme podstatnou redukci požadavků a návrh etapizace.

Komunikace v profilu 7 - 8 m (pozemek šíře 9 – 11m) , která je navržena bude schopna komfortně obsloužit plánované zastavitelné území a bude schopna ulevit stávajícím nevyhovujícím komunikacím – v Tůni, Švestková, Turistická. Komunikace Turistická je nevyhovující svou šířkou a na většině její délky není možné rozšíření.

Studie je vyhotovena ve dvou VARIANTÁCH přibližně stejného záboru – „A“kompletní zónové řešení členěné horizontálně a „B“ logicky půdorysně navazující na současnou plochu zástavby středem – volný prostor luk uprostřed a dva velké bloky pastvin a sadů na východě a západě. Autorský tým preferuje B, ale rozhodnutí ponecháváme na posuzovateli a DOSS, který tento podnět laskavě posuzují – a případně jedno řešení přijmou.

Protože se nynější návrh zástavby B a A (zejména pro farmy bez omezení 25%plochy smíšení) posunul pouze směrem ke komunikaci Turistická či do centra, zůstala by větší část parcely nazastavěná a dále by sloužila zemědělským účelům. Architekt vycházel ze zkušeností např. V Enklávě Sychrov, kde se ekologické bydlení umístilo do těsné blízkosti sadu.

Dále navrhujeme místním regulativem stanovit bydlení venkovské jednopodlažní s tím, že by na vnější vzhled byly použity přírodní materiály – kámen, dřevo. Maximální zastavěná plocha 300m<sup>2</sup>, střechy jsou ve studii navrženy víceméně vegetační, u rodinných farem až 600 m<sup>2</sup>.

Na jedné z navrhovaných parcel 1 a 10 by mohlo vzniknout nové informační centrum obce se základní občanskou vybaveností, hřištěm a sportovištěm a s centrem ekologické výchovy. Na projektu se budou podílet přední stavební firmy s cílem postavit všestranně šetrnou a dostupnou architekturu zdravého bydlení. Součástí centra a veřejného prostoru by mohla být v rámci kterékoliv parcely v kontaktu s veřejným prostorem místní prodejna potravin i prostor pro setkávání občanů s restaurací s infocentrem pro Jizerské hory, lákající cyklisty k zastavení.

Půda, na které parcela leží je hodnocena dle Třídy ochrany ZPF BPEJ IV. a V. kvalifikované jako podprůměrná nebo velmi málo produkční a v současné době se využívá jen jako pastvina. Formou závlahy obohacení humusem a skleníky by měla každá domácnost, farma docílit určité

soběstačnosti vlastním pěstováním. Plánovaná náves je v „B“ koncipovaná se stromořadím ve vzoru české návsi se stromy – cíl určité volnosti a položením sítí v centru mimo sjezdový pruh.

Hodnocení předpokládaných vlivů – vzhledem k plánované řídké zástavbě nedojde k masivnímu zpevnění ploch, budou zachovány všechny původní dřeviny, v remízkách, které na pozemku jsou, naopak dojde k masivní výsadbě nových dřevin a sadů.

Majitel pozemku nechá na své náklady dokončit územní studii, která by dořešila námítky a další podněty nositelů projektu ECO Lolality.

Projekt řeší i přilehlé zájmové prostory - opravu a pokládku nového povrchu komunikace Švestková od křižovatky s Turistickou po železniční přejezd směrem ke Krásné Studánce s možností rozšíření v místech, kde to bude možné – přinejmenším v místě pozemku pč 135/1 – Radčice u Krásné Studánky. Tato komunikace je vymezena jako cyklotrasa číslo 3006. Majitel pozemku vyšlo by město vstříc i tolik propagovanému budování a obnově cyklotras. Na své náklady majitel rovněž zajistí přeložení 2-3 sloupů elektrického vedení, které jsou u komunikace Výletní.

Majitel bude plně respektovat požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury – vybudování stokové včetně kořenové čističky, dešťového sběrače, případně záložní vodovodní sítě, slaboproudého rozvodu apod..

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny – budou respektovány a zachovány krajinné prvky a podmínky stabilizačních ploch. V území sekoru budou respektovány stávající uliční aleje a budou vysázeny nové.

Zisk pro statutární město Liberec

Město může získat část parcely o výměře cca 3 000m<sup>2</sup>, která se nachází v severní části.

Odhadovaná cena na rekonstrukci a rozšíření části komunikace Švestková je 6 000 000.-Kč

Z návrhu konceptu Územního plánu a studie by zadavatel a autor ÚP měl vyčíst a stanovit:

- Nezastavitelné plochy nad 1HA
- vymezení funkčních ploch na základě konceptu stavebních pozemků
- nezastavitelné části zastavitelných ploch
- koeficient zastavěnosti jednotlivých pozemků
- výškový koeficient jednotlivých pozemků
- výšková hladina, odstupy, základní tvar objektů
- vymezení prostorů pro OV a návaznost na veřejná prostranství
- způsob napojení na dopravní infrastrukturu a prostupnost území-způsob napojení na technickou infrastrukturu
- postup výstavby - etapizace
- vhodné využití části území ve vztahu k hlukovému zatížení - A

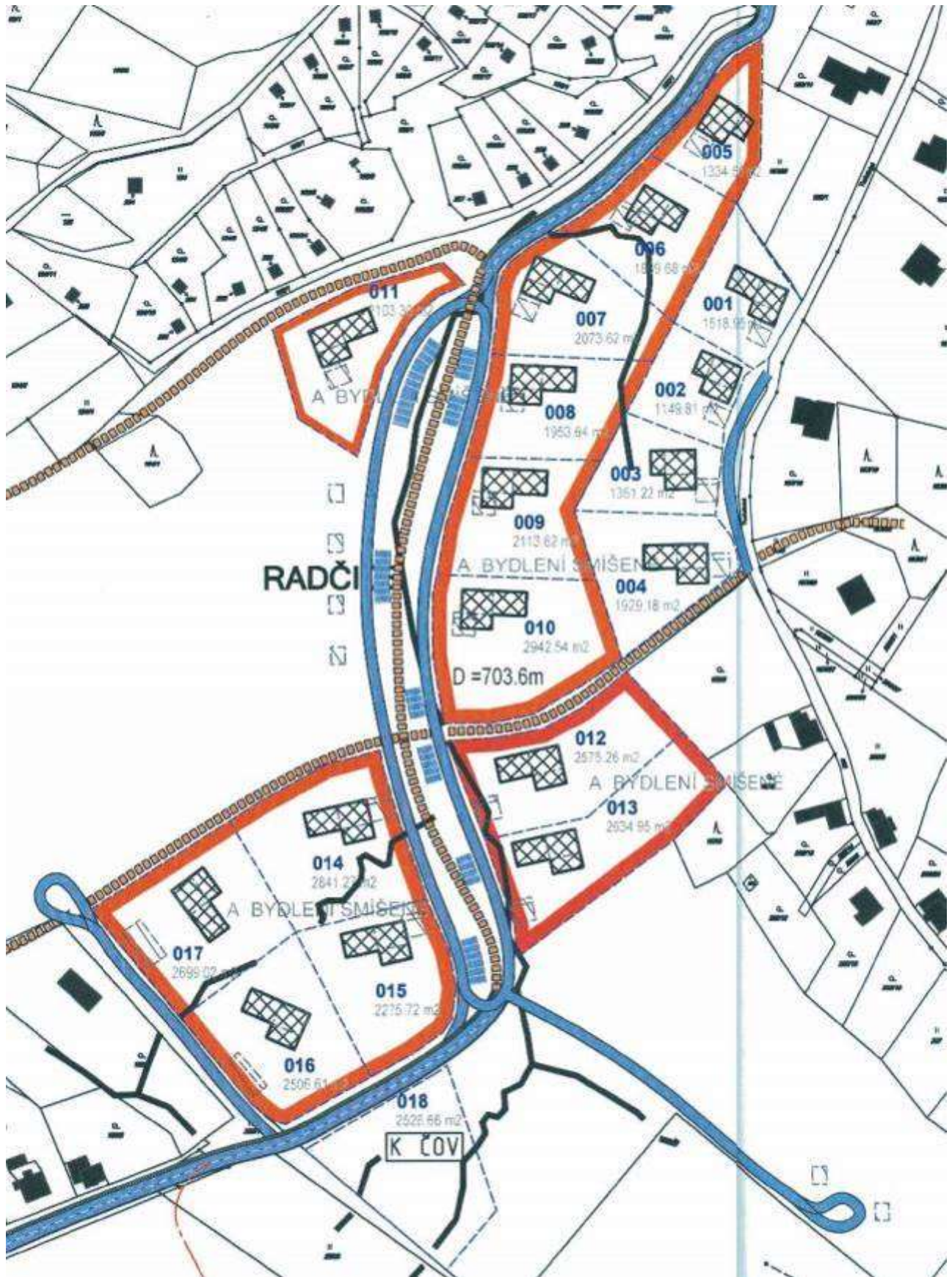
Lhůty pro pořízení

dokončení územní studie 2013 - před vydáním jakéhokoliv správního rozhodnutí stavebního úřadu týkajícího se výstavby v lokalitě

**V Liberci 19. 6. 2013**







**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 158/5 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), severozápadní cíp - návrhové plochy smíšené obytné (11.57.BS1), východní cíp - návrhové plochy smíšené obytné (11.58.BS1);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - návrhové plochy bydlení (11.58.B1);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - návrhové plochy bydlení (11.58.B1);

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - návrhové plochy bydlení (11.58.B1);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (11.58.BO),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (K), východní cíp - plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (11.58.BO).

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil část pozemku parc. č. 158/5, na které by chtěl rozšířit plochu bydlení pro výstavbu rodinných domů.

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

v Projektant na části předmětného pozemku navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkrese kódem 11.58.BS1, která se nacházela v severovýchodní části předmětného pozemku v proluce stávající zástavby podél ulice Turistická. Velikost navrhované plochy pro bydlení 11.58.BS1 činila 6 820 m<sup>2</sup>. Na severozápadní cíp pozemku v Konceptu ÚP (2011) zasahovala návrhová lokalita bydlení smíšeného 11.57.BS1. Zbýlá část předmětného pozemku byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v plochách smíšených nezastavitelných (SN).

Od KULK bylo ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 11.57.BS1 uplatněno stanovisko: *„nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.“*



Od MML ŽP bylo ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 11.57.BS1 uplatněno stanovisko: „*orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit.*“

Od MŽP bylo ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 11.57.BS1 uplatněno stanovisko: „*Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.*“

Od CHKO JH bylo ke Konceptu ÚP (2011) k ploše 11.57.BS1 uplatněno stanovisko: „*Mimo CHKO JH Správa CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. Správa CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Návrh ploch je zde v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, navrženými v kap. E.1. pro MKR 02-1-i (str. 73). Také ve Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Liberec na životní prostředí (str. 268) je uvedeno doporučení zvážit přehodnocení zástavby v k.ú. Krásná Studánka, Kateřinky a Rudolfovo, kde plošný rozsah velmi často nerespektuje harmonické měřítko krajiny a zachované hodnoty krajinného rázu. V hodnocení se sice neuvádí k.ú. Radčice, ale charakter krajinného rázu ve vyšších polohách k.ú. je stejný včetně přírodních a estetických hodnot jako v ostatních zmíněných k.ú. Jedná se o plochy 11.55.BS1, 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.67.BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1. Za zcela nevhodné ve zdejší struktuře a dosud venkovském charakteru území považujeme plochy 11.82.SC3, 11.100.SC3, které do venkovského území vnášejí navrženou intenzitou i výškou zástavby ryze městskou strukturu (3 NP, resp. 14 metrů).*“

Předmětný pozemek byl dále prověřován v rámci dohodovacích řízení mezi pořizovatelem a dotčenými orgány. Pořizovatel proto doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“ pokyn zpracovat dohodnuté řešení s dotčenými orgány a rozsah plochy 11.57.BS1 omezit. Pokyn byl schválen.

Na základě schválených Pokynů (2012) byl zpracován Návrh pro společné jednání (2012). V Návrhu pro společné jednání (2012) plocha 11.57.BS1 byla vypuštěna a zbylá část předmětného pozemku byla vymezena v plochách zemědělských (K). Ke změně funkčního využití na plochy zemědělské došlo, protože projektant ÚP na základě Pokynů (2012) přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu pro společné jednání (2012) sloučeny s plochami smíšenými nezastavěného území, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují

a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

Plocha pro bydlení v severovýchodním cípu předmětného pozemku byla ponechána ve stejném rozsahu zakresleném v Konceptu ÚP (2011) s označením kódem 11.58.B1.15.70 a nebyla rozšiřována dle požadavku podatele, protože stanoviska dotčených orgánů k rozvojovým plochám bydlení v blízkosti předmětného pozemku byly jednoznačně zamítavé. Rozvojové plochy v nejbližším okolí byly v Návrhu pro společné jednání (2012) značně redukovány (plochy 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.69.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.135.BS1, 11.136.BS1, 11.82.SC3 a 11.100.SC3 byly vypuštěny a plochy 11.55.BS1, 11.67.BS1, 11.68.BS1 byly zmenšeny). V kontextu těchto skutečností nebylo žádoucí ani reálně rozšiřovat rozvojovou plochu bydlení na předmětném pozemku.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Pozemek se nachází v pohledově exponovaném místě v území, které bylo ve studii označeno jako území vysoké krajinářské hodnoty. V této lokalitě se území nemá zastavovat a je žádoucí ponechat zemědělsky obhospodařovanou krajinu (louky, pastviny) a nezastavovat pramennou oblast drobného vodního toku.

Požadovaný rozsah rozšíření plochy bydlení na předmětném pozemku je z hlediska rozšiřování zástavby do volné krajiny neúměrný. Došlo by k narušení krajinného rázu. Krajinný ráz je třeba chránit, což je zakotveno i v legislativě ČR, konkrétně v §12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

K ploše 11.58.B1.15.70. bylo v rámci společného jednání (2012) uplatněno stanovisko orgánu ochrany přírody z důvodu ochrany krajinného rázu, který požadoval v této krajinářsky cenné lokalitě na pohledově exponovaném místě dohodnout regulativy dle navazující stavové lokality a to na B1.7.85. V rámci dohodovacího řízení byla odsouhlasena změna regulačního kódu plochy na „11.58.B1.7.85“. V Návrhu pro veřejné projednání (2013) byla navržena totožná plocha s regulačním kódem 11.58.B1.10.80, který již dotčené orgány nerozporovaly.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu takové úpravy, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby Nového návrhu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a plocha 11.58.B1 byla vypuštěna na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), bodu 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. d. respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z tohoto pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zahuštění nebo naopak jejich vyřazení a písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.*

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo k opětovnému vymezení plochy bydlení v severovýchodním předmětného pozemku k zajištění výhledové velikosti města v návaznosti na souhlasná stanoviska dotčených orgánů.

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

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

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

V rozhodnutí o námitce je odůvodněno zamítnutí požadavku na rozšiřování rozvojových ploch pro bydlení v této lokalitě a to proto, že předmětem územního plánu je mimo jiné stanovení urbanistické koncepce vymezením ploch funkčního využití. Odůvodnění požadavků z námítky týkajících se následné změny využití území a typu umísťovaných staveb je pak z důvodu nevyhovění námítky bezpředmětné. Nicméně je třeba uvést, že ochrana zemědělského půdního fondu se vztahuje na všechny třídy jeho ochrany a je nutné v krajině zachovat i půdu 3. - 5. třídy ochrany pro pastvu a pěstování píce. Regulativy ohledně vzhledu budoucích domů jsou pod podrobnost územního plánu a vzhledem k tomu, že v době schválení pořizování ÚPL nemohly územní plány obsahovat prvky regulačních plánů, nelze je nyní do ÚPL zapracovat.

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0235 – Miloš Pazour, Jitka Pazourová

CJ MML 083776/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 436/1, 434/2

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje**

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

Na základě veřejného seznámení s rozpracovaným návrhem Územního plánu města Liberec podáváme v zákonné lhůtě námitku k nově plánované komunikaci Nová Výletní – číslo území 11.87.B2.20.60 v K.Ú. Radčice u Krásné Studánky.

### ODŮVODNĚNÍ:

Zmíněná komunikace je plánovaná tak, že zasahuje do našeho soukromého vlastnictví tak, že zabírá pruh cca 5,4 x 30 m. S tímto trvalým zábořem nesouhlasíme.

Původní koncept Územního plánu, s kterým jsme byli seznámeni a který byl schválen v r. 2011 situoval výše zmíněnou komunikaci mimo naše pozemky. Proto vznášíme tuto námitku.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 436/1 a 434/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizovaná plocha smíšená obytná (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizovaná plocha bydlení (B), přes jižní část pozemků prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizovaná plocha bydlení (B), přes jižní část pozemků prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizovaná plocha bydlení (B), přes jižní část pozemků prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizovaná plocha bydlení (B), přes jižní část pozemků prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizovaná plocha bydlení všeobecného (B), přes jižní část pozemků prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizovaná plocha bydlení všeobecného (B), přes jižní část pozemků prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do plochy bydlení čistého.



**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemky parc. č. 436/1 a 434/2, u kterých nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení průběhu vedení komunikace bez záboru části předmětných pozemků.

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

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK „*11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.*“

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vymezil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Návrhu pro společné jednání (2012) jako 11.88.M byla vymezena na části předmětných pozemků z důvodu, že jsou předmětné pozemky situovány u stávající kapacitně nevyhovující ulice Raspenavská na „vstupu“ do rozvojové lokality U Lípy a komunikace se zde napojuje na ulici Raspenavská v ostrém směrovém oblouku u kravína. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikaci „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahoval výsledný návrh místní komunikace zčásti i do předmětných soukromých pozemků.

Navrhovaný průběh hlavní místní obslužné komunikace 11.88.M odsouhlasily v rámci společného jednání (2012) a veřejného projednání (2013) všechny příslušné dotčené orgány.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové

potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolice překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují

možné odchylky při umisťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

K námitce zásahu do soukromých pozemků 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.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy bydlení venkovského. To znamená, že podatelci mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

K námitce schválení Konceptu ÚP (2011) - územní plán se stává platným a závazným až po vydání v příslušném orgánu tedy v Zastupitelstvu města Liberec. Nelze se odvolávat na projednání dílčí části tohoto dokumentu konkrétně na Koncept ÚP (2011). Pořízení územně plánovací dokumentace je složitý proces, do kterého vstupuje mnoho aktérů s cílem ovlivnit jeho výslednou podobu. V průběhu pořízení se územní plán tedy neustále vyvíjí a mění. Nelze podle něj rozhodovat a považovat jej za platný až do doby jeho schválení ve výsledné podobě zastupitelstvem města Liberec.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0240 – Jiří a Helena Benešovi

CJ MML 096696/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 257/121

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje**

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: *Podávám tímto námítku na pozemek 257/121  
žádám k návrhu územního plánu  
H. Beneš*

Odůvodnění:

Na základě předlohy, kterou jsme viděli na besedě o návrhu nového ÚP města Liberce Vám předkládáme námítku k Vašemu stanovisku na pozemek pč.257/121, katastrální území Radčice u Krásné Studánky.

Dne 10.4. 2009 jsme podali žádost o změnu územního plánu města Liberec na dotčený pozemek.

Naším přáním bylo v lokalitě, kde žijeme více než 50 let uprostřed zástavby povolené v minulosti

postavit stavení venkovského typu a dožít zde v klidu zaslouženého stáří.

Naše rodina v dané lokalitě vlastní necelých 7 hektarů luk, lesů, travních porostů, různých biokoridorů o které se vždy starala s péčí řádného hospodáře, kdy nedávno zesnulý otec (narozen 1920) provedl výsadbu více než 1500 kusů stromků, umožnil vzniku nových biokoridorů, pravidelně je ošetřoval, prořezával a svým nadšením dotvářel ráz krajiny, pravidelně obhospodařoval luční enklávy a jediný zájem byl ochránit zájmy ochrany přírody.

Proto se domníváme, že námi navržená změna využití pozemku, tedy zařazení mezi zastavitelné plochy je za určitých možností možná a bude respektovat ochranu krajiny a výstavbou malého venkovského stavení nenaruší z žádného pohledu krajinný ráz. Uvedený pozemek má velikou výměru, která je 3504 m<sup>2</sup>. V zásadě není potřeba tento pozemek zahrnout do námi navrhovaného stavu celý.

Chápeme regulativy vzdálenosti od hranice lesního porostu a doníváme se, že přibližně 900 metrů čtverečních pozemku vyhovuje těmto regulativům. A jsme přesvědčeni, i po konzultacích s odborníky na ochranu krajiny, že uvedené jediné venkovské stavení by dotvořilo krajinu při kterémkoliv pohledu na danou lokalitu. Svažující stráň by pak posloužila k zařiznutí objektu a vybudování lehkého přístupu na horní část podkroví- seníku, který by sloužil ke zbývajícím plochám jako součást hospodářství.

Domnívám se, že tyto argumenty, které uvádíme jsou tou nejcennější hodnotou pro danou lokalitu.

Vždyť bydlet a žít v místě, kde jsme se narodili, které známe a zušlechťujeme, zkrášlujeme a obděláváme je to nejdůležitější pro společný život v přírodě, tedy v souladu se zákony naší mysli -tedy lásky k přírodě.

Tyto hodnoty v naší rodině předáváme na naše děti, které se rozhodli žít v této lokalitě s námi.

Děkujeme s úctou za pochopení naší námítky a vyhovění našeho požadavku.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 257/121 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch zahrádek a chatových osad -zahrádky bez staveb.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v námitce označil pozemek parc. č. 257/121, kde by chtěl jeho část vymezit pro výstavbu rodinného domu.

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

Projektant vymezil na předmětném pozemku v rámci zpracování konceptu ÚP (2011) plochu bydlení smíšeného označenou kódem 11.60.BS1.

Dotčený orgán CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) uplatnil k ploše 11.60.BS1 negativní stanovisko: *„plochy 11.59.BS1, 11.60.BS1 zařadit do smíšených nezastavitelných SN - jedná se o venkovskou krajinu harmonického měřítka s dochovanou strukturou zástavby - skupina obytných staveb i po zmenšení zastavěného území v rámci svých vnitřních rezerv umožňuje výstavbu několika nových rodinných domů, další rozšiřování zástavby do volné krajiny, resp. propojení zástavby se zahrádkovou osadou je z hlediska uchování struktury zástavby ve 3. zóně CHKO JH nežádoucí - v návrhu bude nezastavitelné.“*

Také dotčený orgán MŽP ke Konceptu ÚP (2011) uplatnil stanovisko k ploše 11.60.BS1 negativní stanovisko: *„Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.“*

Poživatel proto doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) pokyn na vypuštění plochy 11.60.BS1. V kapitole D. *„Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů“* byl dán pokyn: *„plochy 11.59.BS1, 11.60.BS1 zařadit do smíšených nezastavitelných SN - jedná se o venkovskou krajinu harmonického měřítka s dochovanou strukturou zástavby - skupina obytných staveb i po zmenšení zastavěného území v rámci svých vnitřních rezerv*

umožňuje výstavbu několika nových rodinných domů, další rozšiřování zástavby do volné krajiny, resp. propojení zástavby se zahrádkovou osadou je z hlediska uchování struktury zástavby ve 3. zóně CHKO JH nežádoucí - v návrhu bude nezastavitelné.“ Pokyn byl schválen. Projektant proto tuto plochu vypustil a v Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) zařadil předmětný pozemek do ploch zemědělských.

K vymezení předmětného pozemku do ploch zemědělských byla v rámci veřejného projednání (2013) uplatněna tato námitka, která byla vyhodnocena po veřejném projednání (2013) kladně z důvodu zmenšení ploch bydlení v této lokalitě a požadavku na vymezení rozvojové plochy bydlení na předmětném pozemku pouze na jeho části v proluce stávající zástavby, tj. v menším rozsahu než byla vymezena v Konceptu ÚP (2011). Rozhodnutí o námitkách bylo dle stavebního zákona rozesíláno dotčeným orgánům.

K rozhodnutí o námitce bylo vydáno nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu. Vymezení rozvojové plochy po bydlení na části předmětného pozemku není z hlediska dotčeného orgánu CHKO JH přípustné z těchto důvodů: „Pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH v území s rozptýlenou zástavbou malé hustoty, která je charakteristickým rysem této části CHKO JH. S dalším zahušťováním zástavby v lokalitě dotčený orgán nesouhlasí. Zařazením pozemku do zastavitelné plochy je v rozporu s urbanistickou strukturou zástavby, tedy:

- se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění
- s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67
- s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 tohoto zákona

Zároveň je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 tohoto zákona:

- koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině
- chránit volnou krajinu před urbanizací,
- pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky.“

Na základě výše citovaného stanoviska nebylo již vymezení plochy pro bydlení na předmětném pozemku dále prověřováno.

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



areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

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

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí pozemku do zastavitelných ploch, že v roce 2009 požádal o změnu územního plánu na uvedené pozemky, aby byly zahrnuty do ploch umožňujících bydlení.

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0265 – Vlasta Polreichová CJ MML 096510/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 259/1

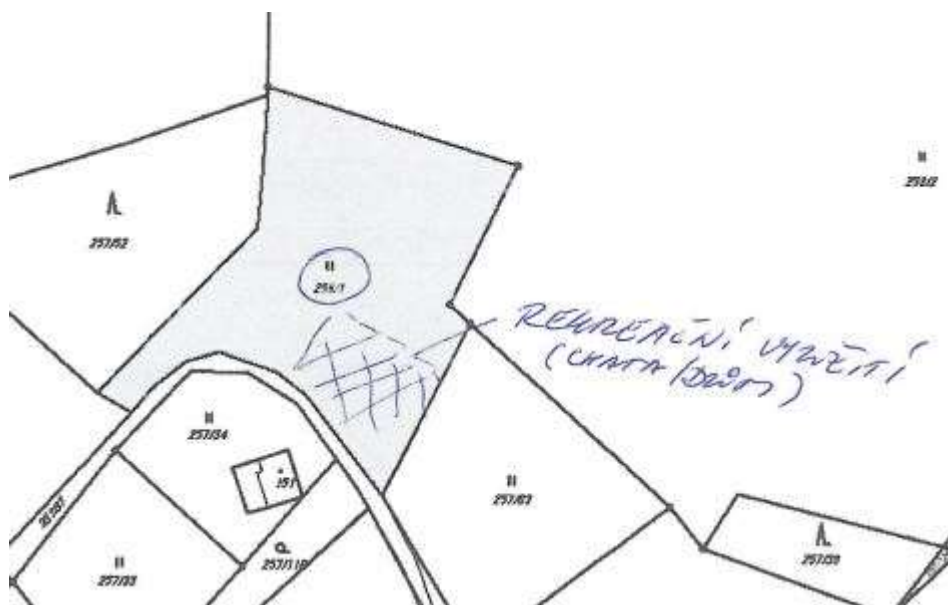
Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: ZÁKRES - viz. GRAFOVANÁ ČÁST  
PŘIDAT JAKO PLOCHU K REKREACI.

ODŮVODNĚNÍ:

DŮVOD: VYŽITÍ PARCELY K REKREACI.  
PŘÍTOMNOST STAVBY (CHATY/DOMU)



### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 259/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 259/1, který by chtěl vymezit pro výstavbu objektu k rekreaci.

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

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

S vymezením plochy pro rekreaci/bydlení na předmětném pozemku vyslovil nesouhlas dotčený orgán CHKO JH po veřejném projednání (2013), kdy pořizovatel navrhoval v rozhodnutí o této námitce jí vyhovět. Dotčený orgán uvedl následující důvody:

*„Pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, kde sice úzkým pruhem navazuje na zastavitelnou plochu 11.183.B1.7.85, ale jednalo by se o nově navrženou plochu, která rozvíjí zástavbu dále do volné krajiny. Zatímco plocha 11.183.B1.7.85 je jasně uzavřena lesním porostem na pozemku parc. č. 257/52, nová zastavitelná plocha by byla rozvíjena severně směrem do údolí otevřeného do volné krajiny s navazující krajinnou zelení. Navržení zastavitelné plochy by bylo v rozporu:*

- *se zachováním harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění*
- *s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI č. 13853/67*
- *s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 o ochraně přírody a krajiny v platném znění.*

*V souladu s Plánem péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 tohoto zákona, je prioritou:*

- *uchování volné krajiny a maximálně možné rozlohy zemědělské půdy*
- *koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině*
- *chránit volnou krajinu před urbanizací*
- *pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky.“*

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla vypuštěna i ve stanovisku zmiňovaná plocha 11.183.B1.7.85 v souladu s požadavky schválenými v *Pokynech pro zpracování nového návrhu územního plánu* (2015), kdy jedním z požadavků je bod 1. *Přehodnotit plošný rozvoj města, písm. e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury.* Vymezení plochy sídelní zeleně na předmětném pozemku bylo v souladu s principy tvorby Nového návrhu pro společné jednání (2016).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože byla z plochy zemědělské převedena na plochu sídelní zeleně a to na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního (2015). Z Pokynů (2015) vyplýval úkol přepracovat koncepci zeleně ÚPL stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování projektant znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití předmětného pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL sídelní 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.

Nový návrh pro společné jednání (2016) již neodlišuje plochy pro bydlení a rodinnou rekreaci. V předchozích fázích zpracování ÚP byly plochy rekreace součástí ploch bydlení, kde podstatná část zůstala zachována i po oddělení této specifické kategorie. Do samostatných ploch rekreace byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). Plochy rodinné rekreace promíšené s plochami pro bydlení, které nesplnily kritéria stanovená při projednání konceptu ÚP, včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad zůstaly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch pro bydlení. V Radčicích se nové plochy rekreace vyjma stávající zahrádkové osady podél ulice V Tůni nevymezují a rekreace je zde součástí ploch bydlení.

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

ochraně přírody a krajiny. Okolní zástavba je rozptýlená a dlouhodobě stabilizovaná a není žádoucí vymezovat další rozvojové plochy. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Výstavbou by došlo k nežádoucímu zahuštění zástavby, a tím ke znehodnocení charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu.

Předmětný pozemek leží dále celý v ochranné pásmu lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno a dále v těsné blízkosti regionálního biokoridoru RK 646. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existenci lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů. Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek přímo navazuje na pozemky určené k plnění funkce lesa.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu.

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

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0287 – Aleš Beran

CJ MML 096694/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 389/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

### Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: .....

.....

ŽÁDOST O ZHĚNU DRUHY POZEMKY Z TRVALEHO TRAVNÍHO  
POROSTU NA STAVEBNÍ POZEMEK.

ODŮVODNĚNÍ:

NA TOTO POZEMKY UVAŽUJEME V BUDOUCNOSTI O STAVBĚ  
MALÉHO RODINNÉHO DOMU PRO SYNA.

NA POZEMKY SE JIŽ NACHTVÍ R. D. EP 248, JEHOŽ JSEM  
HMIŘELEM.

POZEMEK JE DOST VELKÝ PRO STAVBU JALOVÝHO R. D.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 389/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemku - stabilizované plochy bydlení (B), východní část pozemku - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku - stabilizované plochy bydlení (B), východní část pozemku - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku - stabilizované plochy bydlení (B), východní část pozemku - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku - stabilizované plochy bydlení (B), východní část pozemku - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul západní část předmětného pozemku do ploch návrhových bydlení venkovského a východní část pozemku do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 389/2, který by chtěl vymezit celý do ploch bydlení za účelem výstavby druhého rodinného domu.

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

Projektant na předmětném pozemku v Konceptu ÚP (2011) vymezil návrhovou plochu smíšenou obytnou 11.69.BS1. V Návrhu pro společné jednání (2012) byla plocha 11.69.B1.10.80 zmenšena o předmětný pozemek, který byl zahrnut do stabilizovaných ploch bydlení z důvodu existence rodinného domu na pozemku st. p. 347 a tím pádem předmětný pozemek splnil definici zastavěného stavebního pozemku dle § 2 stavebního zákona.

K ploše 11.69.B1.10.80 byla k Návrhu pro společné jednání (2012) uplatněna negativní závazná stanoviska dotčených orgánů, protože v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) bylo dotčenými orgány požadováno dohodnout rozsah lokalit (11.68.B1.10.80, 11.69.B1.10.80). Tento požadavek nebyl akceptován a v Návrhu pro společné jednání (2012) byly plochy dokonce rozšířeny. Dle dotčených orgánů se jedná o krajinařsky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě a plochy částečně zasahovaly do ploch se vzrostlou zelení. Z důvodu ochrany krajinného rázu chráněného dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny a ochrany vzrostlé zeleně ve smyslu ust. § 7 zákona o ochraně přírody a krajiny byla plocha 11.69.B1.10.80 výrazně redukována pouze do proluky zástavby při ulici Buková. Předmětný pozemek byl ale i přesto zahrnut v Návrhu pro veřejné projednání (2013) celý do stabilizovaných ploch bydlení.

Toto vymezení celého předmětného pozemku do stabilizovaných zastavitelných ploch bydlení rozporovaly ve svých stanoviskách k návrhu rozhodnutí o námitkách po veřejném projednání (2013) dotčené orgány a nesouhlasily s vyhověním této námitce. Jedním z důvodů byl požadavek na upravení hranic současně zastavěného území dle skutečného stavu, aby nedocházelo k rozšiřování zastavěného území do volné krajiny, který dotčené orgány nárokovaly ve svých stanoviscích v předchozích fázích projednání ÚPL a který zde nebyl aplikován. Dotčené orgány tedy požadovaly vymezit stabilizovanou plochu bydlení na předmětném pozemku pouze v rozsahu schváleném v územním plánu z roku 2002.

Předmětný pozemek má plochu 4 883 m<sup>2</sup> a v územním plánu z roku 2002 byla pouze část této plochy, při ulici Ke Sluji, o výměře cca 1000 m<sup>2</sup> vymezena v návrhových plochách bydlení venkovského. Zbýlá část předmětného pozemku byla vymezena v plochách přírody a krajiny – tedy v plochách nezastavitelných, protože pozemek dále navazuje na PUPFL. Proto dotčený orgán nesouhlasil s rozhodnutím o vyhověním námitce a požadoval zastavěné území vymezit dle jimi v minulosti odsouhlaseného oplocení. Na předmětném pozemku bylo z hlediska ochrany přírody a krajiny povoleno ve východní části navazující na lesní pozemky realizovat pouze ohradník z důvodu pastvy koní, což dle dotčeného orgánu není důvod pro vymezení plochy bydlení.

Zařazení předmětného pozemku v celém rozsahu do plochy bydlení tedy bylo během projednání ÚPL prověřeno, nicméně dle stanovisek dotčených orgánů je rozšiřování rozvojových ploch bydlení v této lokalitě nepřípustné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny a to zejména z důvodu ochrany krajinného rázu dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Daná lokalita představuje oblast navazující na hranici lesa, potažmo na oblast CHKO JH. Okolní zástavba je rozptýlená a dlouhodobě stabilizovaná, proto není žádoucí vymezovat další rozvojové plochy a zástavbu zahušťovat.



Harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. Dotčený orgán CHKO JH chrání území i mimo CHKO JH při využití čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a považuje za nevhodné plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce navazující na CHKO JH.

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

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

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek přím navazuje na pozemky určenými k plnění funkce lesa. Na východní část předmětného pozemku by tedy vzhledem k jeho poloze v návaznosti na pozemky PUPFL nebylo možné v bezpečné poloze umístit stavbu pro bydlení, proto není účelné v ÚPL vymezovat rozvojovou plochu bydlení přes nesouhlas dotčených orgánů. Východní část předmětného pozemku byla vymezena dle skutečného stavu do ploch zeleně sídelní a slouží jako přechod mezi stávající zástavbou a remízky lesa. Jedná se o hodnotný ekoton, který je třeba z pohledu ochrany krajiny, přírody a myslivosti třeba zachovat.

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla tedy západní část pozemku vymezena ve stabilizované ploše bydlení a východní část pozemku ve stabilizované ploše sídelní zeleně. V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejichž součástí je

předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0291 – Jan Huk

CJ MML 096494/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 518/1, 518/5, 519/1, 519/2, 525, 527/5, 527/6, 611/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMÍTKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ 2  
 NÁMÍTKA: <sup>NE</sup>  
 příloha 1: výpis z katastru neuvěřitelnosti k datu 25.7.2012  
 příloha 2: projekt - Rekreační dům na p.p.č. 518/5  
 Liberec - Radčice - katastrální situace  
 VZNÁŠÍM NÁMÍTKU PROTI NAVRHOVANÉ SILNICI NOVÁ VÝJETNÍ M02-10/4/50

Důvody, pro které nesouhlasím, aby navrhovaná silnice byla vedena přes mé pozemky v rámci předloženého návrhu územního plánu katastru Radčice.

- 1-Silnice by rozdělila mé pozemky na dvě oddělené znehodnocené části, které by už neměly žádné využití.
- 2-Silnice je projektována jako průchozí bez odboček ke stávajícím pozemkům a komunikacím.
- 3-Současná silnice Raspenavská, která plní tuto úlohu je katastrofálně zanedbaná, kterou by jste měli především udržovat a nebo tu případně rekonstruovat, tak aby ta plnila důstojně dopravní přístupnost území.
- 4-Aby byl zachován vesnický ráz krajiny.
- 5-Přesně touto trasou bylo před 5 roky naplánována výstavba ekektrovedu vysokého napětí, se kterou jsem ze stejných důvodů nesouhlasil, protože jsem doporučoval, aby byla vedena zemním kanálem, od čehož bylo nakonec úplně upuštěno.
- 6-Je smutné, že abych zajistil dostupnost na své pozemky po veřejných stávajících komunikacích musím tyto na vlastní náklady udržovat včetně drahého materiálu. Podotýkám, že i tyto přes písemné požadavky na Váš dopravní odbor neřešíte. Přitom tato veřejná cesta je využívána k obsluhování statku a přilehlých pastvin traktory a těžkou technikou na jedné straně a na straně druhé devastujícími kros-motorkáři.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 518/1, 518/5, 519/1, 519/2, 525, 527/5, 527/6 a 611/2 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemky parc. č. 518/1, 518/5, 519/1, 527/5 – stabilizované plochy smíšené obytné (BS); pozemek parc. č. 519/2 – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); pozemek parc. č. 525 – jižní část stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), severní část návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK); pozemek parc. č. 527/6 – severní část návrhové plochy smíšené obytné (BS), jižní část návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK); pozemek parc. č. 611/2 – návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): pozemky parc. č. 518/1, 518/5, 519/1 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 519/2 – stabilizované plochy zemědělské (K); pozemek parc. č. 525 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 527/5 – návrhové plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 527/6 – návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 611/2

– stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemky parc. č. 518/1, 518/5, 519/1 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 519/2 – stabilizované plochy zemědělské (K); pozemek parc. č. 525 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M); pozemky parc. č. 527/5 527/6 – návrhové plochy bydlení (B), přes pozemky prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 611/2 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemky parc. č. 518/1, 518/5, 519/1 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemek parc. č. 519/2 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemky parc. č. 525, 527/5 527/6, 611/2 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemky parc. č. 518/5, 519/1 – stabilizované plochy bydlení (B); pozemky parc. č. 518/1, 519/2 – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); pozemky parc. č. 525, 527/5 527/6, 611/2 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemky prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemky parc. č. 518/5, 519/1 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); pozemky parc. č. 518/1, 519/2 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemky parc. č. 525, 527/5 527/6, 611/2 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemky prochází plocha dopravy silniční (DS);

Dokumentace pro vydání (2022): pozemky parc. č. 518/5, 519/1 – stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO); pozemky parc. č. 518/1, 519/2 – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); pozemky parc. č. 525, 527/5 527/6, 611/2 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemky prochází plocha dopravy silniční (DS).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 518/1, 525 do ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň, pozemek parc. č. 518/5 do ploch bydlení venkovského, pozemky parc. č. 519/1, 519/2, 527/5, 527/6 do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ost. plochy v krajině a pozemek parc. č. 611/2 do ploch dopravy a doprání vybavenosti.

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

Podatel v námitce označil pozemky parc. č. 518/1, 518/5, 519/1, 519/2, 525, 527/5, 527/6 a 611/2, u kterých nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení průběhu bez záboru části předmětných pozemků.

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

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše

11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK „11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vymezil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy. Projektant trasu prověřil a částečně přepracoval. Plochu dopravní infrastruktury označenou v hlavním výkrese jako 11.88. M v rámci zpracování Návrhu pro veřejné projednání (2013) vymezil na části pozemků parc. č. 527/5, 527/6, 525, 611/2 a 518/1.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Návrhu pro společné jednání (2012) jako 11.88.M byla vymezena na části předmětného pozemku z důvodu, že je situován na okraji zástavby,

kudy byla prověřena nejideálnější trasa levostranné oblouku při přechodu nivy Radčického potoka. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné koridor pro komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikaci „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahuje výsledný návrh místní komunikace zčásti i do předmětných pozemků. Předmětné pozemky jsou ale návrhem koridoru pro komunikaci zasaženy v co nejmenší možné míře a zásah se dotýká pouze pozemků v ploše zeleně sídelní a neznemožňuje tak případnou realizaci stavby pro rekreaci na pozemku parc. č. 518/5 (již byla zrealizována) nebo využívání ostatních pozemků v loše bydlení všeobecného jako zázemí ke stávajícímu rodinnému domu.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečné kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako

veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekonceptního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolice překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umisťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

K námitce zásahu do soukromých pozemků 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.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy bydlení venkovského. To znamená, že podateli mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

K jednotlivým bodům námitky je třeba uvést, že územní plán jako dokument řeší problematiku v daném měřítku, dle zákona se ani nemůže zabývat požadavky podatele, které jsou pod jeho podrobnost, konkrétně jednotlivé odbočky a vstupy na pozemky. V rámci ploch s rozdílným způsobem využití je možné umístit účelové pozemní komunikace jako součást základní vybavenosti území (viz kap. F.2 závazné části ÚPL). Není ani účelné ani hospodárné ještě před umístěním záměru přesně vymezovat jednotlivé vstupy na pozemky a pro případné přemístění v rámci dané plochy pořizovat změnu územního plánu. Z povahy charakteru komunikace ale vyplývá, že má napojovat stabilizované i rozvojové plochy v území a řešit tedy i nevyhovující přístup k pozemkům podatele minimálně napojením slepého úseku komunikace Raspenavská na tuto obslužnou komunikaci. Komunikace Z11.88.DS, jak je již popsáno v námitce, nevnese do území dělicí efekt. Komunikace Z11.88.DS je vedena v trase komunikace vymezené již v územním plánu z roku 2002 na pozemku parc. č. 611/2 ve vlastnictví podatele. Z tohoto pohledu není celistvost předmětných pozemků měněna. Taktéž z hlediska ochrany krajinného rázu nebyl průběh trasy komunikace Z11.88.DS příslušnými dotčenými orgány rozporován.

Otázky technického stavu komunikací a jejich opravy nejsou předmětem řešení územního plánu. Územní plán vytváří pouze předpoklady pro výstavbu normových komunikací. Systematická celková oprava stávajících komunikací je ÚPL předpokládána, avšak s ohledem na obecnou nevělu obyvatel města strpět jakékoli územní zásahy do svých pozemků podél těchto komunikací, není možné stávající komunikace rozšířit do adekvátních parametrů bez podstatných demolic tak, aby jejich profil zajistil funkci potřebné sběrné komunikace.

Nad rámec připomínek uplatněných v námitce pořizovatel uvádí, že v Novém návrhu pro veřejné projednání (2013) byla po prověření vypuštěna stabilizovaná plocha bydlení na pozemku parc. č. 518/1. Vymezení plochy bylo opětovně prověřeno vzhledem k požadavku (také samotného podatele) na zachování vesnického rázu krajiny a bylo upuštěno od vymezení plochy bydlení na pozemku parc. č. 518/1 a pozemek byl zařazen do ploch sídelní zeleně dle skutečného stavu tak, aby nedocházelo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. Pozemek parc. č. 518/1 byl v obdobném funkčním využití veden již v územním plánu z roku 2002.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0332 – Jana Švandrlíková CJ MML 094075/13

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 212/27

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

### NÁMITKA:

Výše uvedenou parcelu požadují zahrnout do ploch bydlení

### ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedená parcela, která byla v předchzím návrhu územního plánu navržena jako zastavitelné území vyplňuje území mezi zahradou p.č. 228/2 náležející k rodinnému domu č.p. 194 a křižovatkou ulic Výletní a u Hřbitova, která vymezuje další sousedící obytné území. Přes ulici výletní je taktéž obytná zástavba. Využitím parcely 212/27 k obytným účelům by tedy došlo pouze k přirozenému splnutí těchto obytných celků a dopad na krajiny ráz byl neutrální. Na pozemek navazují velké svažité louky a rozhodně by tedy nedošlo k záboru ploch zeleně, které danému místu nějak podstatně dominují. Přímo u pozemku je zastávka MHD a tedy i infrastruktura v daném místě je vhodná k trvalému bydlení.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 212/27 k. ú. Radčice u Krásné Studánky bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 212/27, který by chtěl vymezit do ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL 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“.*

Projektant na předmětném pozemku navrhnul v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) plochu označenou v hlavním výkrese jako 11.82.SC3 pro rozvoj občanské vybavenosti – vznik lokálního centra v této místní části ve vazbě na okraj stabilizované obytné zástavby a připravenou infrastrukturu v souladu s požadavkem Zadání územního plánu.

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

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

Ve stanovisku MML ŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.82.SC3, a to z následujících důvodů: *Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní.*

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

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

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

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

Z hlediska principu vymezení ploch v této lokalitě nebyl pozemek vyhodnocen jako vhodný pro rozvoj bydlení i z pohledu předchozího nesouhlasu dotčených orgánů. Pozemek nebyl vyhodnocen jako proluka v zástavbě a došlo by zde k rozšiřování zástavby do doposud nezastavěné krajiny mezi zástavbou historickou, kterou je dle výše uvedeného třeba chránit a zachovat charakter území.

Jedním z cílů územního plánování je dle § 18 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině. V případě požadavku podatele se jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, které by mělo negativní dopad na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Pro rozvojové potřeby obce byly vymezeny plochy změn v jiných vhodnějších lokalitách na celém území města tak, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah rozvojových ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře maximální přípustný a nelze přidávat další rozvojové lokality, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. 1 stavebního zákona.

V územní studii krajiny bylo toto území také vyhodnoceno jako venkovská lokalita se zástavbou – zpravidla vizuálně otevřený segment krajiny, v jehož obraze se sídlo projevuje – zahrnuje území, ve kterých je doposud dochovaná rázovitá struktura zástavby nebo taková zástavba, která výrazně dotváří hodnoty krajinné scény. Také se jedná o území se zvýšeným stupněm ochrany krajinného rázu a zároveň území, kde hrozí riziko srůstu 2 sídel, což by návrh plochy pro rozvoj bydlení na předmětném pozemku negativně podpořil.

Dalším výrazným limitem na předmětném pozemku je jeho poloha v II. třídě ochrany ZPF. Dle § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu. Půdu ve II. třídě ochrany ZPF lze dle ustanovení § 4 odst. (3) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V tomto případě by musel veřejný zájem bydlení převažovat nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. U záměru nelze prokázat veřejný zájem potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení. V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území

bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

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

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

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

Podatel se odvolává na vymezení zastavitelné plochy na předmětném pozemku ve fázi Konceptu ÚP (2011). Je třeba upozornit, že územní plán není závazným nástrojem pro rozhodování do doby jeho schválení a vydání v zastupitelstvu města. Jednotlivé fáze, kterými zpracování územního plánu prochází, jsou pouze nezávazným návrhem, který se upravuje dle daných pravidel a konsensu jednotlivých aktérů územního plánování. Vydáním územního plánu tento proces možných úprav a změn končí a dokument se teprve tehdy stává závazným a lze se na něj odvolávat.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0357 – Miloš Zikmund

CJ MML 097579/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 192/11, 192/2, 202, 166

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje částečně

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

..... NESOUHLASIM ABČ PŘES POZEMEK  
 ..... 192/11 VEDLA KOMUNIKACE - LZE ZACHOVAT STÁVAJÍC.  
 ..... DÁLE PŘÍSLUŠNĚ 11.79.51.1530  
 ..... NESOUHLASIM S NAVRHEM  
 ..... PLOCHY

ODŮVODNĚNÍ:

..... S POZEMKY JSEM POČÍTAL  
 ..... K STAVBĚ RODINNÝCH DOMŮ  
 ..... SVÝCH DĚTÍ VE VĚKU 24 a 25 LET

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 192/11, 192/2, 202, 166 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): pozemek parc. č. 192/11 – jižní část návrhová plocha smíšená obytná (BS), severní část stabilizované plochy veřejné zeleně (VZ), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (VK); pozemek parc. č. 192/2 – návrhová plocha smíšená obytná (BS), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (VK); pozemky parc. č. 202, 166 - návrhová plocha smíšená obytná (BS);

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 192/11 – jižní část návrhová plocha smíšená centrální (C), střední část návrhová plocha bydlení (B) a občanské vybavenosti – sportu (S), severní část stabilizované plochy zemědělské (K) a sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (P) a plocha dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 192/2 – jižní část návrhová plocha smíšená centrální (C), severní část návrhové občanského vybavení – sport (S), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (P); pozemek parc. č. 166 - návrhová plocha smíšená centrální (C); pozemek parc. č. 202 – východní část návrhová plocha smíšená centrální (C); západní část návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 192/11 – jižní část návrhová plocha občanské vybavenosti – sportu (S), střední část návrhová plocha bydlení (B), severní část stabilizované plochy zemědělské (K) a sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (P) a plocha dopravní infrastruktury silniční (M); pozemek parc. č. 192/2 – návrhová plocha občanského vybavení - sport (S), přes pozemek prochází návrhová plochy veřejných prostranství komunikace (P); pozemek parc. č. 166 - návrhová plocha občanského vybavení – sportu (S); pozemek



parc. č. 202 – východní část návrhová plocha občanského vybavení – sport (S); západní část návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské (K), přes pozemky parc. č. 192/11, 192/2, 202 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské (K), přes pozemky parc. č. 192/11, 192/2, 202 prochází návrhová plocha dopravní infrastruktury silniční (M);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy zemědělské (AZ), přes pozemky parc. č. 192/11, 192/2, 202 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS),

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy zemědělské (AZ), přes pozemky parc. č. 192/11, 192/2, 202 prochází plocha změn (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS).

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

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

Podatel označil pozemky parc. č. 166, 192/2, 192/11 a 202, u kterých nesouhlasí s vedením návrhové komunikace 11.158.VK a s funkčním vymezením lokality pro občanské vybavení - sport. Požaduje vymezení předmětné pozemky do ploch pro bydlení s možností výstavby 2 rodinných domů.

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

Projektant v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil jižní část pozemku parc. č. 192/11, pozemky parc. č. 192/2, 202, 166 do návrhové plochy smíšené obytné 11.79.BS1 v souladu s požadavkem Zadání územního plánu.

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

Na základě tohoto požadavku byl Koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené změny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území. Rozvojové plochy v této lokalitě byly navrhovány především z důvodu značné poptávky po bydlení tzv. venkovského charakteru v rodinných domech. Rozvojové plochy pro bydlení byly navrženy v závislosti na mnoha aspektech (např. na přítomnosti technické a dopravní infrastruktury, zachování krajinného rázu, procentuální zastavitelnosti pozemků, a další).

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

Od MŽP bylo ke Konceptu ÚP (2011) uplatněno k ploše 11.79.BS1 stanovisko: *Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.*

Od MML – ŽP bylo ke Konceptu ÚP (2011) uplatněno k ploše 11.79.BS1 stanovisko: *Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tuto lokalitu z návrhu ÚP vypustit.*

Od KULK bylo ke Konceptu ÚP (2011) uplatněno k ploše 11.79.BS1 stanovisko: *Nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*

Na základě těchto stanovisek a odporu veřejnosti pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole „F. Pokyny vyplývající z námitek podaných zástupci veřejnosti“ pokyn přeřešit rozvojové plochy v Radčicích u Hřbitova a v souladu se stanoviskem DO vypustit plochy pro rozvoj bydlení nad hřbitovem.

Z těchto důvodů projektant v rámci tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) přeřešil koncepci na předmětných pozemcích a navrhnul zde místo rozsáhlé plochy smíšené obytné plochu smíšenou centrální 11.165.C2.30.30 (lokální centrum v návaznosti na navazující rozvojové plochy bydlení, plochu občanského vybavení – sport 11.79.S1.10.20 (místní sportovní rekreační areál ve vazbě na lokální centrum), částečně plochy bydlení 11.76.B1.1080 a komunikaci Výletní - U Hřbitova pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch.

K ploše 11.165.C2.30.30 v rámci projednání Návrhu pro společné jednání (2012) uplatnilo negativní stanovisko MML ŽP: *„OOP nesouhlasí. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu zachování charakteru venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní, s odkazem na ochranu krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme ponechat lokalitu ve funkční ploše B1, tak jak bylo dohodnuto v rámci dohodovacího řízení. OOP trvá na požadavku ponechat lokality jako B1. Jedná se o krajinářsky cenný pohledově exponovaný prostor a jeho navrhované využití (C) by představovalo nepřijatelný rušivý zásah ochranu krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme ponechat lokalitu ve funkční ploše B1, tak jak bylo dohodnuto v rámci dohodovacího řízení. (plochy C, v případě jejich potřeby, doporučujeme umístit mimo lokální horizont).“*

Na základě výše citovaného stanoviska a dohodovacího řízení byla v Návrhu pro veřejné projednání (2013) místo plochy smíšené centrální rozšířena plocha 11.79.S1.15.30 pro občanské vybavení – sport. K vymezení ploch v Návrhu pro veřejné projednání (2013) neměly již dotčené orgány připomínek.

Na základě voleb do zastupitelstev obcí konaných 10. 10. – 11. 10. 2014 vzešlo nové zastupitelstvo města Liberce a s tím i nové vedení města a zároveň byl zvolen nový určený zastupitel pro územní

plánování. Určený zastupitel se seznámil s výsledky veřejného projednání návrhu územního plánu (2013) a na základě toho požadoval v dokumentaci návrhu územního plánu změny, které už měly vliv na projednanou koncepci a nešlo by je vyřešit v rámci opakovaného veřejného projednání. Proto musel pořizovatel přistoupit k pořízení Nového návrhu územního plánu. V rámci tvorby Nového návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) došlo k novému zhodnocení již navrženého plošného rozvoje a u předmětných pozemků došlo ke změně jejich funkčního využití, kdy byly vypuštěny rozvojové plochy pro sport a bydlení a předmětné pozemky byly zahrnuty do ploch zemědělských. K této změně došlo s ohledem na Pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), kde byl dán pokyn v bodě 1 k přehodnocení plošného rozvoje města; resp. písm. d. *respektovat princip zahušťování ploch od centra k okrajům města, z toho pohledu prověřit rozvojové plochy, zhodnotit možnost jejich zajištění nebo naopak jejich vyřazení a e. rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury* a písm. f. *rozvojové plochy, zejména na okrajích města, prověřit s ohledem na jejich vliv na příměstskou krajinu, dostupnost dopravní a technické infrastruktury*.

Na základě negativních stanovisek uplatněných také při projednání Konceptu ÚP (2011) a návrhu ÚP k ploše 11.158.VK a vypořádání námitek v širším prostoru došlo v Novém návrhu pro společné jednání (2016) také k úpravě dopravního řešení v této části Radčic. Byl přeřešen dopravní přístup od ulice Hejnické k ulici Výletní, která se v kontaktu s předmětnými pozemky, a je navržena pouze k rozšíření ve stávající trase. Se změnou dopravní koncepce byla vypuštěna i plocha veřejného prostranství 11.158.P - místní komunikace navržená pro optimální přístup ke hřbitovu. Dopravní přístup ke hřbitovu i k navazujícím plochám zemědělským je zachován po stávajících místních komunikacích (ulice U Hřbitova).

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

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

Rozvoj bydlení na předmětných pozemcích není doplněním proluky. Stávající zástavba severně od ulice Výletní je zde ukončena. Dle příručky Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Metodická pomůcka k umístování staveb v prolukách) se k pojmu „proluka“, který je zmíněný ve stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech uvádí, že umožňuje doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. U předmětných pozemků lze jednoznačně konstatovat, že netvoří proluku v řadové zástavbě ani v souvislé řadě stávajících rodinných domů. Podél

ulice Výletní se sice nacházejí rodinné domy v návaznosti na předmětné pozemky na st. p. 132 a 133, ale dále západním směrem již zástavba podél ulice nepokračuje. Předmětné pozemky tedy nespĺňují definici proluky ani se nejedná o nezastavěné nároží. V krajinářském hodnocení navíc byla lokalita označena jako pohledově exponovaná s místem výhledů do všech světových směrů. Z tohoto důvodu také není vhodné zde rozšiřovat zástavbu.

Úkolem územního plánování je pak dle §19 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, mimo jiné dle zákona na ochranu ZPF. Pozemky parc. č. 202, 166 a část pozemku parc. č. 192/1 i 192/2 leží na kvalitních půdách I. třídy ochrany. Vymezení předmětných pozemků do ploch bydlení by bylo v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle odst. 4 zákona o ochraně ZPF, protože se nejedná o nezbytný zábor kvalitních půd. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Výše uvedené je v souladu s ustanovením § 4 odstavce 3 zákona o ochraně ZPF. Toto ustanovení se dle § 4 odstavce 4 zákona o ochraně ZPF nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud nedojde ke změně jejich funkčního využití, což není tento případ.

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

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

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

**Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože dle požadavku podatele byla vypuštěna plocha občanského vybavení – sport 11.79.S1 a plocha veřejných prostranství 11.158.P i plocha pro křižovatku v rámci plochy dopravní infrastruktury 11.88.M, ale pozemky nebyly vymezeny do ploch bydlení všeobecného pro splnění požadavku podatele na výstavbu 2 rodinných domů.**

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0362 – Radek Chlum

CJ MML 086238/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky st. p. : 147

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: TENTO POZEMEK JE VEDEN JAKO  
ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVŮŽÍ - JAKO ZDE  
ZÁKLADY A ČÁSTI ZDI DO OBJEKTU

ODŮVODNĚNÍ:

DA POZEMEK Č. 147 BYCH CHTĚL  
POSTAVIT DOMEK S TRVÁLEMY BYDLENÍ

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku st.p. 147 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel označil pozemek st. p. 147, který by chtěl převést do ploch pro bydlení s možností výstavby rodinného domu na původních základech.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL 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“.*

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

Proti novým navrhovaným rozvojovým plochám a proti rozsáhle vymezenému zastavěnému území podaly dotčené orgány v rámci projednání Konceptu ÚP (2011) negativní stanoviska především z důvodu ochrany krajiny a také ochrany půdního zemědělského fondu a požadovaly značnou redukci těchto ploch.

Ve stanovisku KULK ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: „11.57.BS1. 11.65.BS1. 11.67.BS1. 11.68.BS1. 11.69.BS1. 11.73.BS1. 11.74.BS1. 11.75.BS1. 11.76.BS1. 11.77.BS1. 11.79.BS1 - *nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle § 12 zákona. Krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle § 12 zákona a ochrany zvláště chráněných druhů dle § 50 zákona proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.*“

Ve stanovisku MML ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 11.57.BS1, 11.65.BS1, 11.67.BS1, 11.73.BS1, 11.74.BS1, 11.75.BS1, 11.76.BS1, 11.77.BS1, 11.136.BS1 uplatněn požadavek: „*orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tyto lokality z návrhu ÚP vypustit“ a k plochám 11.68.BS1, 11.69.BS1 požadavek: „*Orgán ochrany přírody nesouhlasí s rozsahem lokalit a požaduje dohodnout podmínky, za kterých bude možné vydat kladné stanovisko. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Z důvodu ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona požadujeme dohodnout rozsah lokality“**

Ve stanovisku MŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl k plochám 54.BS1, 11.55 BS1, 11.57 BS1, 11.59 BS1, 11.60 BS 1, 11.65 BS1, 11.67 BS1, 11.68 BS1, 11.69 BS1 uplatněn požadavek: „*Nesouhlasíme s*



*navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Nadměrně rozšiřování zástavby do zemědělské krajiny. Hodnocení SEA negativní.“*

K plochám 11.73 BS1 - 11.77 BS1, 11.79 BS1 požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.“*

A k ploše 11.136.BS1 požadavek: *“Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení. Konkrétní odůvodnění návrhu chybí. Hodnocení SEA negativní.“*

Ve stanovisku CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek: *„CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřebítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH. Návrh ploch je zde v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, navrženými v kap. E.1. pro MKR 02-1-i (str. 73). Také ve Vyhodnocení vlivů konceptu ÚP Liberec na životní prostředí (str. 268) je uvedeno doporučení zvážit přehodnocení zástavby v k.ú. Krásná Studánka, Kateřinky a Rudolfov, kde plošný rozsah velmi často nerespektuje harmonické měřítko krajiny a zachované hodnoty krajinného rázu. V hodnocení se sice neuvádí k.ú. Radčice, ale charakter krajinného rázu ve vyšších polohách k.ú. je stejný včetně přírodních a estetických hodnot jako v ostatních zmíněných k.ú. Jedná se o plochy 11.55.BS1, 11.57.BS1, 11.65. BS1, 11.67. BS1, 11.68.BS1, 11.69.BS1, 11.75.BS1, 11.77.BS1.“*

Po několika dohodovacích jednáních byla v omezené míře odsouhlasena pouze zmenšená plocha 11.66.B.1.15.70.v a 11.67.B.1.10.80.v, které bezprostředně navazují na zastavěné území. V této lokalitě byl vznesen jednoznačný požadavek od dotčených orgánů nerozšiřovat zastavitelné plochy a zamezit zde dalšímu rozrůstání zástavby do volné krajiny.

Předmětný pozemek byl zařazen v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) do stabilizovaných ploch zemědělských (K). Vymezení ploch bydlení na předmětném pozemku je nemožné z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny, zejména z důvodu ochrany krajinného rázu tak, jak je uvedeno v §12 zákoně o ochraně přírody a krajiny.

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

Předmětný pozemek je odlehlý a bez návaznosti na zastavěné území. Černá stavba realizovaná na předmětném pozemku není důvodem pro vymezení plochy bydlení. Pozemek označený v katastru

nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří se dle § 58 stavebního zákona má zahrnout do zastavěného území, což projektant provedl. Neznačená to ovšem, že musí být zahrnut automaticky vymezen do rozvojové plochy bydlení. Územní plán v souladu s § 18 stavebního zákona vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, nikoliv že by evidoval stav v území (to je úkol katastru nemovitostí). Územní plán tedy říká, jaké změny by se měly v budoucnu v území dít a jaké stavby tam bude či nebude možné umístit. Lze dohledat i případy, kdy se v území přímo stavby nachází a i přesto územní plán vymezil pozemky do nezastavitelné plochy například vzhledem k existenci limitů. Územní plán tím říká, že cílový stav v území by měl být ve výsledku bez staveb. V důsledku vývoje společnosti, změny klimatických podmínek atd. se mění také legislativa a přibývají limity v území a veřejný zájem, který se chrání na úkor potřeb jednotlivců. To, že se na předmětném pozemku nacházela v minulosti stavba, nezakládá na nároku v územním plánu vymezit plochu pro její novou realizaci. Již územní plán z roku 2002 respektoval stav v území a navrhnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny. Stavba tedy již na předmětném pozemku není minimálně od roku 2001 (i dle historických ortofotomap). Zároveň ani v císařských otiskách (1843) není na předmětném pozemku žádná stavba evidována. Stavba tedy byla na předmětném pozemku nejspíše v tomto mezidobí, je rozpoznatelná na ortofoto mapě z roku 1938, 1952-1954, 1975-1977. Z ortofotomapy z roku 1989 je již patrné pouze zbořeníště. Dle výpisu z katastru nemovitostí se jednalo o zemědělskou stavbu bez čísla popisného či evidenčního. Mohlo se tedy jednat pouze o dočasnou stodolu či jinou drobnou zemědělskou stavbu (namítatel nedoložil podrobnější informace o stavbě) a není proto tedy důvod se dožadovat vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Plochy zemědělské jako základní vybavenosti území připouští podružné stavby pro zemědělské hospodaření. Podružná stavba je dle definice ÚPL stavba, která se nevkládá do KN, má výšku mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysnou plochu max. 50 m<sup>2</sup>, je využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy. V těchto intencích bude tedy možné zemědělskou stavbu na předmětném pozemku obnovit.

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

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

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu.

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

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0383 – Martin Jindra

CJ MML 081193/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 168/24, 168/26

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

ŽÁDÁM O ZMĚNU ÚP NA MOŽNOST STAVBY  
1 MENŠÍHO R.D.

ODŮVODNĚNÍ:

MAM ZAŽÁDÁNO O ZMĚNU OD R. 2007. DOKOUPIIL  
JSEM POZEMEK DO POŽADOVANÝCH 1000 M<sup>2</sup>. TENTO  
POZEMEK SOUPEDÍ S R.D. MÝCH RODIČŮ.  
MŮJ R.D. BY ZAKONĚVOVAL ZASTAVBU DOMU  
V TĚTO LOKALITĚ

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 168/24, 168/26 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Návrh pro veřejné projednání (2013): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy zemědělské (K), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro společné jednání (2016): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy sídelní zeleně (Z), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení (B),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): pozemek parc. č. 168/24 - stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 168/26 - stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 168/24 do ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině a pozemek parc. č. 168/26 do ploch bydlení venkovského.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel označil pozemky parc. č. 168/24, 168/26, na kterých by chtěl vymezit plochu pro bydlení – výstavbu rodinného domu.

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

Projektant v Konceptu ÚP (2011) pozemek parc. č. 168/26 zařadil do stabilizovaných ploch bydlení smíšeného a pozemek parc. č. 168/24 navrhnul do návrhové plochy smíšené obytné 11.77.BS1. K této ploše obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

Dle stanoviska MŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.77.BS1: „*Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění těchto lokalit z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF. Hodnocení SEA negativní.*“

Dle stanoviska MML – ŽP byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.77.BS1: *orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Orgán ochrany přírody požaduje tuto lokalitu z návrhu ÚP vypustit.*

Dle stanoviska KULK byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.77.BS1: *Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny, které povede k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny v lokalitě, v kumulaci lokalit nežádoucí zástavba s jasně negativním dopadem na chráněné složky krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12. Jde o krajinářsky i přírodně cenné plochy, kde lze předpokládat výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle zákona č. 114/1992 Sb. § 12 a ochrany zvláště chráněných druhů dle zákona č. 114/1992 Sb. § 50 proto požadujeme z návrhu ÚP tyto lokality vypustit.*

Na základě výše citovaných stanovisek byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole D. „*Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů*“ dán pokyn „*Zpracovat dohodnuté řešení, které je uvedeno v tabulce č. 2 „tabulka dohod s dotčenými orgány“.* Tabulka č. 2 je nedílnou součástí pokynů“. V této tabulce bylo dohodnuto, že bude plocha 11.77.BS1 vypuštěna. Pokyn byl schválen. Projektant proto v Návrhu pro společné jednání (2012) plochu 11.77.BS1 vypustil a pozemek parc. č. 168/24 zařadil do stabilizovaných ploch zemědělských.

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

hodnocení byla tato část Radčic vyhodnocena jako území vysoké krajinářské hodnoty, kde se mají případné nové doplňovat pouze uvnitř stávající struktury, ne vně v rámci zemědělské krajiny, což pozemek parc. č. 168/24 nespĺňuje a nachází se mimo takto vymezené území.

Úkolem územního plánování je pak dle §19 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, mimo jiné dle zákona na ochranu ZPF. Pozemek parc. č. 168/24 leží na kvalitních půdách II. třídy ochrany. Změna pozemků na rozvojovou plochu bydlení by byla v rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, protože se nejedná o nezbytný zábor kvalitních půd ve veřejném zájmu. Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití na pozemku parc. č. 168/24 na plochu sídelní zeleně. Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant ÚP přepracoval koncepci ÚPL stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

Vymezení nové rozvojové plochy bydlení na pozemku parc. č. 168/24 by bylo v rozporu se závaznými stanovisky dotčených orgánů. Pozemek parc. č. 168/26 byl vymezen ve stabilizovaných plochách bydlení s ohledem na vymezení v územním plánu z roku 2002 v ploše bydlení venkovského a vzhledem k tomu, že je pod společným oplocením se stavbou na st. p. 141 a souvisejícími pozemky.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.



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

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

Podatel také uváděl jako důvod pro zahrnutí předmětných pozemků do ploch bydlení, že v roce 2007 požádal o změnu územního plánu na uvedené pozemky.

Pořizovatel k tomu uvádí, že podání žádosti o změnu územního plánu automaticky neznamená, že žadateli bude vyhověno. Pořízení územního plánu nebo jeho změny je časově náročný proces, do kterého vstupuje mnoho subjektů jako dotčené orgány, sousední obce a veřejnost, které se mají právo k projednávané změně vyjadřovat a na základě jejich stanovisek nebo požadavků může dojít k úpravě dokumentace, tedy i funkčního využití pozemků žadatele. V žádném případě nelze garantovat, že žadatelem požadované funkční využití pozemků nakonec na pozemcích bude vymezeno. Podáním žádosti o změnu územního plánu pouze deklaroval svůj požadavek, kterému ale nemusí být vyhověno. Taktéž není důvodem, že podatel dokoupil část pozemku, aby dosáhl celkové výměry 1 000 m<sup>2</sup>. Tento požadavek byl stanoven v územním plánu z roku 2002 pro plochy bydlení venkovského na území Radčic. Toto funkční využití ale nebylo na předmětných pozemcích v územním plánu z roku 2002 vymezeno. V Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky součástí ploch smíšených obytných BS1, které požadovaly minimální velikost stavebního pozemku 2 000 m<sup>2</sup>. Podatel tedy neměl důvod do doby vydání a nabytí účinnosti ÚPL ve výsledné podobě řešit zajištění výměry 1 000 m<sup>2</sup> na předmětných pozemcích a tento krok provedl dle své vlastní vůle a uvážení a nemůže to tak být důvodem pro změnu funkčního využití a předmětných pozemcích.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0389 – Jaroslava Jindrová CJ MML 081198/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 228/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

POZEMEK, KTERÝ MI BYL VYDÁN V RESTITUCI JAKO NÁHRADNÍ,  
MÁ VZHLEDEM K JEHO TVARU A UHIŠTĚNÍ OMEZENÉ VYUŽITÍ.  
ŽÁDÁM O MOŽNOST STAVBY MENŠÍ CHATY

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 228/1 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje pozemek parc. č. 228/1 vymezit do zastavitelných ploch umožňující stavbu menší chaty.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL 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“.

Projektant předmětný pozemek navrhl v Konceptu ÚP (2011) do ploch smíšených nezastavitelných. V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek vymezen do ploch zemědělských, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny.

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití na předmětném pozemku a byl z ploch zemědělských (K) na vržen do ploch sídelní zeleně (Z), protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), projektant přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na 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 ÚP do ploch sídelní zeleně.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. V krajinářském hodnocení bylo vyhodnoceno, že je v tomto území možno doplnit zástavbu pouze uvnitř stávající struktury, ne vně v rámci zemědělské krajiny. Z tohoto důvodu není vhodné vymezit do ploch bydlení předmětný pozemek, který již vystupuje do volné krajiny a uceleného bloku zemědělské půdy. Pozemek by měl sice dostatečnou výměru pro výstavbu (1 692 m<sup>2</sup>), ale jeho tvar je naprosto nevhodný. Jedná se o velmi úzký pruh – cca 10 m - zužující se do trojúhelníku navazující na zemědělsky obhospodařované pozemky. V případě jeho vymezení do rozvojových ploch pro bydlení by docházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny. Stavba by se umísťovala vně současně zastavěného území v rozporu s výše zmíněným krajinářským hodnocením.

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

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

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

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

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

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0557 – Lukáš Plechatý

CJ MML 097361/13

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 301/2

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje

**Text námitky a odůvodnění:**

**NÁMITKA:**

**Požaduji rozšíření plochy B na větší plochu.**

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 301/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část pozemku – návrhové plochy bydlení (B), východní část – stabilizované plochy zemědělské (K),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část pozemku – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část pozemku – plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), východní část – stabilizované plochy zemědělské (AZ).

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek parc. č. 301/2 do ploch přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině.

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

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 301/2, na kterém by chtěl rozšířit vymezení plochy bydlení.

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

Projektant na části předmětného pozemku v rámci zpracování Konceptu ÚP (2011) vymezil návrhovou plochu smíšenou obytnou 11.86.BS2, která zahrnovala podstatnou část předmětného pozemku až na východní cíp, přes který byla trasována navržená komunikace – plocha 11.88VK.

K ploše 11.86.BS2 obdržel pořizovatel následující stanovisko dotčeného orgánu MŽP: „11.73 BS1 - 11.79 BS1, 11.86 BS2, 11.114 BS1 - jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 10 ha s vysokým procentem zastoupení půd I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu ploch pro bydlení na těchto plochách zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF.“

Na základě jednání s dotčenými orgány při dohodovacích jednáních po projednání Konceptu ÚP (2011) byla plocha 11.86.BS2 v Návrhu pro společné jednání (2012) redukována Plocha 11.86.B2.15.70 ale přesto v Návrhu pro společné jednání (2012) zahrnovala i podstatnou část předmětného pozemku a byla je zde rozšířena oproti územnímu plánu z roku 2002. Návrh pro společné jednání (2012) byl kompromisem mezi požadavky dotčených orgánů vyjádřených ve stanovisku ke Konceptu ÚP (2011) a možností vytvoření ploch pro výstavbu ve vztahu s udržitelným rozvojem území. Zároveň byl tento rozsah plochy prověřen i podrobnější dokumentací – Územní studie Radčice u Krásné Studánky U Lípy - a shledán jako vhodný pro udržitelnou výstavbu vzhledem k potřebným investicím do inženýrských sítí.

Ve stanoviscích dotčených orgánů ke společnému jednání (2012) nebyl tento rozsah rozvojových ploch pro bydlení v této lokalitě rozporován. Takto navržený rozvoj území je schválen a projednán s dotčenými orgány a utváří ucelenou lokalitu. Dalším zvětšováním rozvojové plochy bydlení tj. i na východní části předmětného pozemku by došlo k nevhodnému rozšiřování zástavby do volné krajiny a dalším záborům zemědělské půdy. Plocha Z11.86.BO je vymezena s logickým zarovnáním hranice plochy, jejímž posunutím na celý předmětný pozemek by mohlo docházet k tlaku na rozšiřování zástavby na další pozemky navazující jižně i severně na cíp předmětného pozemku s nežádoucím pronikáním zástavby do volné krajiny. Lokalita Z11.86.BO je vymezena v severozápadní většinové části předmětného pozemku a na celý předmětný pozemek není rozšířena z důvodu ochrany ZPF a zabránění expanzi zástavby do volné krajiny.

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

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

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

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

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



## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0558 – Lukáš Plechatý

CJ MML 097354/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 294

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

**Požaduji zařazení plochy na výstavbu 1RD.**

#### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 294 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy bydlení smíšeného (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): stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

#### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel označil pozemek parc. č. 294, který požaduje zahrnout do ploch s možností výstavby jednoho rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL 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*“.

Projektant předmětný pozemek vymezil v Konceptu ÚP (2011) jako součást návrhové plochy smíšené obytné 11.137.BS1. K této ploše obdržel pořizovatel při projednání Konceptu ÚP (2011) následující zamítavé stanovisko dotčeného orgánu MML – ŽP: „*orgán ochrany přírody nesouhlasí s návrhem. Na lokalitě se nachází velké množství hodnotné vzrostlé zeleně, která je chráněna před poškozením a ničením dle ust. § 7 zákona 114/1992. Požaduje z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*“

Na základě stanoviska dotčeného orgánu k ploše 11.137.BS1 pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v *Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu* (2012) pokyn k zpracování dohody s dotčeným orgánem, tj. vypuštění plochy 11.137.BS1. Pokyn byl schválen.

V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek součástí stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o přirozené a přírodně blízké louky. Území bylo ve studii vyhodnoceno jako území vysoké krajinářské hodnoty. V této lokalitě se mají stavby umísťovat uvnitř stávající struktury, což předmětný pozemek nesplňuje, protože leží mimo toto vymezené území.

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

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

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

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

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0595 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096825/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

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

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje**

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji označit část pozemků pro bydlení, ve spodní části ČOV.

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:

Pozemek je vhodný pro zástavbu bydlení vesnického typu, má vyřešeno dopravní napojení a skýtá možnost vybudování a napojení okolní zástavby na inženýrské sítě s důrazem na odkanalizování s vybudováním společné ČOV, čímž se výraznělepší vliv okolní zástavby na životní prostředí.



**Vývoj funkčního využití:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatel v grafické příloze námitky označil pozemek parc. č. 169/1, jehož část dle zákresu by chtěl vymezit do ploch bydlení v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu s možností společné ČOV na pozemcích parc. č. 180, 178/12 a 178/1.

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

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

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

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

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

Dle stanoviska MML – ŽP ke Konceptu ÚP (2011) byl uplatněn požadavek na vypuštění plochy 11.76.BS1 a to z následujících důvodů: *Orgán ochrany přírody nesouhlasí se záměrem na lokalitě. Jedná se o krajinářsky, ekologicky i esteticky cennou lokalitu na pohledově exponovaném místě. Návrhem dochází k nadměrné expanzi zástavby do volné krajiny. Lokality byly vyhodnoceny v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou, s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní*

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

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

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. V tomto místě se jedná o podhorskou zemědělskou krajinu s menším sídlem venkovského charakteru. Základní členění včetně cest, rozmístění usedlostí i struktury zástavby je zachováno do současnosti tak, jak je patrné na mapě stabilního katastru. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o území navazující na pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla tato část Radčic vyhodnocena jako území, která se nemají zastavovat plošně, ale případně pouze doplňovat vhodné proluky, což vymezení plochy na pozemku parc. č. 169/1 o výměře 2,5 ha rozhodně nespĺňuje.

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

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

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro

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

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

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

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

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití předmětných pozemků 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 pořízení územního plánu či jeho změny. 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. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu, protože namítatel se nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný a platný bude až v okamžiku, kdy jej vydá zastupitelstvo.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. Náhrada by mohla náležet vlastníkovu pozemku v případě, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu nebo jeho změny. Podle územního plánu z roku 2002 je předmětným pozemkům stanoveno funkční využití plochy přírody a krajiny - travní porosty a ostatní plochy v krajině, tedy plochy nezastavitelné. To znamená, že podateli není ÚPL rušena možnost výstavby na předmětných pozemcích a proto nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0596 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096823/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 274/2, 333/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit pozemek pro bydlení případně plochy smíšené, umožňující zástavbu objekty občanské vybavenosti.**

**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:

**Pozemky se nachází ve středu rozvíjející se zástavby s potřebami občanské vybavenosti, kterou by mohly být školka, obchod, restaurace s doplněním vhodné bytové zástavby.**

**Vývoj funkčního využití:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

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

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

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

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

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

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

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

Dále uplatnila negativní stanovisko CHKO JH, která mimo území CHKO využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce,

navazující na CHKO JH. Plocha 11.100.SC3 byla vyhodnocena jako zcela nevhodná ve zdejší struktuře a dosud venkovském charakteru území.

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

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

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

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

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

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

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 uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemkům navrženo funkční využití plochy přírody a krajiny. To znamená, že podatelé nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0597 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096822/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 141/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit pozemek pro rekreaci a sport s možným omezeným zázemím.**

**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 zpzdí schvalovací proces územního plánu města Liberce.**

ODŮVODNĚNÍ:

**Území skýtá možnost odpočinkových aktivit obyvatel Liberce. Pozemek navazuje na golfové hřiště.**

**Vývoj funkčního využití:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

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

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla 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“.*

Na základě podané námítky ke projektant v koordinaci s pořizovatelem prověřil možnost vymezení předmětného pozemku do ploch pro rekreaci příp. ploch občanského vybavení - sport.

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

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

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

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

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 3,6 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro

občanskou vybavenost – sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této funkce v oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro sport a rekreaci dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a v této poloze neodůvodnitelné.

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

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

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

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

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok. To znamená, že podatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu 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 uvedeno v jakých případech náleží vlastníkovi pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. Náhrada by mohla náležet vlastníkovi pozemku v případě, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 bylo předmětnému pozemku navrženo funkční využití plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, tedy plochy nezastavitelné. To znamená, že ÚPL není rušena zastavitelnost předmětného pozemku a podateli tak nevzniká újma, nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0598 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096820/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 535/2

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

**NÁMITKA:**

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit pozemek pro sportovně-rekreační využití..**

**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:**

**Navrhované využití pozemků doplní odpočinkové využití území.**

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 535/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): jižní část - stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN), severní část - plochy veřejné zeleně (VZ), přes pozemek prochází plocha veřejných prostranství komunikace (VK),

Návrh pro společné jednání (2012): plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): plochy sídelní zeleně (Z), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek prochází plocha dopravy silniční (DS),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy zeleně sídelní (ZS), přes pozemek prochází plocha dopravy silniční (DS).

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



**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 535/2, u kterého nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím a chtěl by ho změnit na využití umožňující sportovní nebo rekreační využití pozemku.

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

Projektant předmětný pozemek vymezil v Konceptu ÚP (2011) v plochách smíšených nezastavitelných a plochách veřejné zeleně. V rámci tvorby Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena. V Návrhu pro společné jednání (2012) byl předmětný pozemek součástí ploch sídelní zeleně a přes pozemek procházel plocha dopravní infrastruktury silniční.

Projektant prověřil vymezení požadovaného funkčního využití podatelem, ale vzhledem k poloze předmětného pozemku v údolní nivě mezi lesními porosty a Radčickým potokem, byl předmětný pozemek ponechán jako součást ploch sídelní zeleně. K pozemku není zajištěn ani adekvátní přístup pro požadované využití, protože je bez návaznosti na dopravní infrastrukturu.

Jedním z limitů předmětného pozemku je skutečnost, že západní části předmětného pozemku je dotčena vyhlášeným záplavovým územím Radčického potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat plochy pro sport a rekreaci v záplavových územích je v tomto případě rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR, protože se nejedná o zvláště odůvodněný případ ani o veřejný zájem. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 3,6 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro sport a rekreaci dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Naopak vymezení plochy zeleně sídelní vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR ČR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

V rámci pořizování územního plánu Liberec jsou respektovány koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzaté ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Ty na předmětném pozemku vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P45 Radčický potok. V tomto koridoru se měly vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. Koridory byly územním plánem Liberec upřesněny tak, že na tocích se stanoveným záplavovým územím se vymezily shodně s tímto záplavovým územím.

Koridory zahrnují i ucelené plochy částečně zasahující nebo bezprostředně navazující na výše uvedené vymezení, které jsou vzhledem k svému charakteru určeny ke změně využití, již může být využito k realizaci protipovodňových opatření. Předmětný pozemek se nachází částečně v záplavovém území Radčického potoka a jedná se o zelení zarostlou nivu tohoto vodního toku, proto byl zahrnut do koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vymezených v ÚPL dle výše uvedených pravidel.

Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1 a územním plánem Liberec upřesněným umístěním na jednotlivých tocích v rámci města. V rámci snižování ohrožení území povodněmi realizovat adekvátní protipovodňová opatření - zvyšovat retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby a zkapacitnit a revitalizovat části koryt potoků Janovodolského, Františkovského, Radčického, Lučního a Ostašovského zakreslených dle ÚAP ve Výkresu koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (4b), prověřit z tohoto hlediska i Kunratický, Doubský, Plátenický a Slunný potok. Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umísťovat rozvojové plochy. Na základě těchto cílů byl v ÚPL ve výkrese č. 5 (Výkres veřejně prospěšných staveb) navržen koridor VK-11.1.PO za účelem zkapacitnění koryta a realizace protipovodňových opatření.

Předmětný pozemek je také součástí údolní nivy Radčického potoka, která je též významným krajinným prvkem ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Tyto významné krajinné prvky jsou vymezeny pro zajištění ochrany zachovaných přírodních a přírodě blízkých společenstev a pro zajištění kulturního citění uživatelů území. Způsoby a intenzita jejich využívání budou cíleny na zachování jejich přírodního a přírodě blízkého charakteru, v případě údolních niv i pro zabránění sukcesních jevů. Nivu Radčického potoka ÚPL jako přírodní hodnotu území chrání a zásahy do ní minimalizuje na příčný přechod místní obslužné komunikace nejkratším možným směrem. Předmětný pozemek je součástí této nivy, protože se nachází v hlavní půdní jednotce 78 dle BPEJ. Pro vymezení niv v ÚPL sloužily údaje KN a obecně v případě údolních niv se jedná o plochy přírodní a přírodě blízkého charakteru - zamokřené plochy, zemědělské pozemky TTP obecně a diferencovaně tvořené v kódu BPEJ hlavními půdními jednotkami 50, 55, 56, 58, 67 až 69, 71, 75, 77 a 78.

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

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Předmětný pozemek téměř v celé své délce tvoří úzký pás mezi lesním porostem a vodotečí. Jedná se o hodnotný ekoton, který je třeba z pohledu ochrany krajiny, přírody a myslivosti třeba zachovat.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území,

veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů vyhodnocen jako vhodný pro rozvoj sportu nebo rekreace.

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

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

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

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. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu, protože podatel se nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný a platný bude až v okamžiku, kdy jej vydá zastupitelstvo.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 je pozemku parc. č. 535/2 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky navrženo funkční využití plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině. To znamená, že podateli nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0599 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096817/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 389/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

**NÁMITKA:**

**Nesouhlasím-s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit pozemek pro bydlení s náplní 1x RD.**

**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:**

**Navrhovaný domek vhodně doplní návaznost na stávající zástavbu.**

**Vývoj funkčního využití:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Podatel v námítce označil pozemek parc. č. 389/1, který by chtěl vymezit do ploch bydlení pro výstavbu jednoho rodinného domu.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL 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“.*

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

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

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

V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byl dán pokyn v kapitole D. Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, bodě 7. Pokyny vyplývající ze stanoviska Správy chráněné

krajinné oblasti Jizerské hory: „Mimo CHKO JH Správa CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Radčic a Krásné Studánky je ve významné ekologicky funkční a pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Jedná se o geomorfologicky členité území údolí drobných vodotečí a hřbítků s mozaikou luk, pastvin, remízů a nelesní zeleně a zástavbou rozptýlenou ve shlucích i jednotlivých objektech, s řadou pohledů a průhledů na svahy Jizerských hor. Toto území je, a to i v pohledově exponovaných částech, již nyní bodově zasaženo ryze městskou zástavbou, která narušuje jeho typický ráz. Správa CHKO JH považuje za nevhodné pokračovat v této praxi a plošně zastavovat krajinářsky cenné okrajové části Liberce, navazující na CHKO JH.“ Při respektování tohoto pokynu není možné rozvojem plochy bydlení na předmětném pozemku vymezit.

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

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

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

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

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

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

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

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 podatel se nemůže soudně domáhat požadovaného funkčního využití pozemku a ani se nemůže domáhat změny územního plánu. O pořízení změny územního plánu rozhoduje v samostatné působnosti pouze zastupitelstvo obce. Je tedy čistě na jeho vůli, jestli schválí změnu územního plánu. Soud mu to nemůže přikázat. Na změnu územního plánu 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 uvedeno v jakých případech náleží vlastníkovi pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. Náhrada by mohla náležet vlastníkovi pozemku v případě, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je předmětný pozemek součástí ploch přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině, které neumožňovaly výstavbu rodinných domů, jednalo se o plochy nezastavitelné. To znamená, že podateli nemohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za „znehodnocení pozemku“.

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



## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0600 – Lukáš Plechatý

CJ MML 096812/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 562, 561/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

**NÁMITKA:**

**Nesouhlasím s návrhem územního plánu**

**Požaduji označit pozemek pro bydlení nebo jiné vhodné využití sportovně-rekreační.**

**ODŮVODNĚNÍ:**

**Probíhají jednání o sloučení pozemků pro možnost navrhovaného využití.**

### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 562 a 561/1 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy 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 předmětné pozemky do ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň.

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

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemky parc. č. 561/1 a 562, které by chtěl vymezit pro využití na bydlení, sport či rekreaci.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL 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*“.

Projektant předmětné pozemky vymezil v Konceptu ÚP (2011) v plochách smíšených nezastavitelných. V rámci tvorby Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně funkčního využití předmětných pozemků, kdy byly zařazeny do ploch zemědělských (K). Do těchto ploch byly zařazeny,

protože tyto plochy zahrnují pozemky trvalých travních porostů, na kterých se nacházejí náletové dřeviny a nacházejí se v podhorských částech. Vymezují se po celém území města v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu. Došlo k tomu na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 2/2012 ze dne 19. 1. 2012. Projektant ÚPL na základě těchto pokynů přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch. Plochy zemědělské byly v Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) sloučeny s plochami smíšenými nezastavitelnými, jejichž charakteristiku v podmínkách příměstské krajiny spíše splňují a jejichž případné rozlišení by posouvalo ÚPL do detailu odpovídajícího následným pozemkovým úpravám.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) a v Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) došlo ke změně funkčního využití této plochy na plochu sídelní zeleně 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 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 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.

Dalším důvodem pro vymezení předmětných pozemků do ploch sídelní zeleně byla skutečnost, že leží ve vyhlášeném záplavovém území Radčického potoka. Podle bodu 26 PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat plochy pro bydlení, sport a rekreaci v záplavových územích je v tomto případě rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR, protože se nejedná o zvláště odůvodněný případ ani o veřejný zájem. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro

bydlení všeobecné a přes 3,6 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro občanské vybavení - sport. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení, rekreaci a sport dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Naopak vymezení plochy zeleně sídelní vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR ČR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

V rámci pořizování územního plánu Liberec jsou respektovány koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzaté ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Ty v předmětném území vymezily koridor pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi P45 Radčický potok. V tomto koridoru se měly vytvářet územní předpoklady pro realizaci adekvátních protipovodňových opatření především formou celkové revitalizace krajiny a vodních ekosystémů umožňující zvýšení ochrany proti povodním prostřednictvím zvýšení retenční schopnosti krajiny. Koridory byly územním plánem Liberec upřesněny tak, že na tocích se stanoveným záplavovým územím se vymezily shodně s tímto záplavovým územím.

Koridory zahrnují i ucelené plochy částečně zasahující nebo bezprostředně navazující na výše uvedené vymezení, které jsou vzhledem k svému charakteru určeny ke změně využití, již může být využito k realizaci protipovodňových opatření. Předmětné pozemky se nachází celé v záplavovém území Radčického potoka a jedná se o zelení zarostlou nivu tohoto vodního toku, proto byly zahrnuty do koridoru pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi vymezených v ÚPL dle výše uvedených pravidel.

Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1 a územním plánem Liberec upřesněným umístěním na jednotlivých tocích v rámci města. V rámci snižování ohrožení území povodněmi realizovat adekvátní protipovodňová opatření - zvyšovat retenční schopnost krajiny přírodě blízkými způsoby a zkapacitnit a revitalizovat části koryt potoků Janovodolského, Františkovského, Radčického, Lučního a Ostašovského zakreslených dle ÚAP ve Výkresu koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství (4b), prověřit z tohoto hlediska i Kunratický, Doubský, Plátenický a Slunný potok. Jako součást protipovodňových opatření propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků zejména ve stanovených záplavových územích. To znamená, že se do těchto koridorů nemají umísťovat rozvojové plochy. Na základě těchto cílů byl v ÚPL ve výkrese č. 5 (Výkres veřejně prospěšných staveb) navržen koridor VK-11.1.PO za účelem zkapacitnění koryta a realizace protipovodňových opatření.

Předmětné pozemky jsou také součástí údolní nivu Radčického potoka, která je též významným krajinným prvkem ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Tyto významné krajinné prvky jsou vymezeny pro zajištění ochrany zachovaných přírodních a přírodě blízkých společenstev a pro zajištění kulturního cítění uživatelů území. Způsoby a intenzita jejich využívání budou cíleny na zachování jejich přírodního a přírodě blízkého charakteru, v případě údolních niv i pro zabránění sukcesních jevů. Nivu Radčického potoka ÚPL jako přírodní hodnotu území chrání a zásahy do ní minimalizuje na příčný přechod místní obslužné komunikace nejkratším možným směrem. Předmětné pozemky jsou součástí této nivu, protože se nachází v přímé návaznosti na vodní tok a jedná se terénně o údolní nivu, podmáčené plochy zarostlé břehovými porosty a vlhkomilnými společenstvy.

Dále jsou pak téměř celé předmětné pozemky dotčeny ochranným pásmem lesa, které má být dle § 14 lesního zákona chráněno. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les

nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Dle stanoviska dotčeného orgánu (KÚLK) je při umístování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů, z pohledu zájmů státní správy lesů ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa zpravidla žádoucí. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy. Pozemek parc. č. 561/1 leží celý v ve vymezeném 25ti metrovém pásmu a také část pozemku parc. č. 562 je dotčena, proto na ně není vhodné vymezovat rozvojovou plochu bydlení, rekreace nebo sportu a umožnit tak umístění staveb, protože by tím vzniklo riziko ohrožení osob a riziko škody na majetku. Předmětné pozemky tvoří úzký pás mezi lesním porostem a vodotečí. Jedná se o hodnotný ekoton, který je třeba z pohledu ochrany krajiny, přírody a myslivosti třeba zachovat.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů vyhodnocen jako vhodný pro rozvoj bydlení, sportu nebo rekreace. Podatelem zmiňované sloučení pozemků pod jedno katastrální číslo nemá vliv na vymezení jejich funkčního využití v územním 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 nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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

## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0614 – Renáta Plechatá

CJ MML 096722/13

**Katastrální území:** Radčice u Krásné Studánky

**Pozemky parc. č.:** 387/3

**Rozhodnutí:** Námítce se nevyhovuje

**Text námítky a odůvodnění:**

**NÁMITKA:**

Nesouhlasím s návrhem územního plánu

Požaduji označit pozemek pro bydlení.

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:**

Sloučit stávající využití území pro možnou bytovou zástavbu.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemkům parc. č. 387/3 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 387/3, který by chtěl vymezit do ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL 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“.

V konceptu ÚP (2011) byl celý předmětný pozemek navržen do ploch smíšených obytných jako součást zastavěného území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH, MML ŽP) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Radčice u Krásné Studánky. Dle stanovisek bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci Konceptu ÚP (2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a navrhl předmětnému pozemku v Návrhu pro společné jednání (2012) funkční využití jako plochy zemědělské. Dle místního šetření projektant přehodnotil hranici zastavěného území a předmětný pozemek vyhodnotil jako funkčně nesouvisející s pozemkem parc. č. 481/6.

Proti tomuto funkčnímu využití na předmětném pozemku vznesl podatel tuto pozemku námitku s požadavkem, aby byl předmětný pozemek navržen do ploch pro bydlení.

Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky vně intravilánu. Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Bylo vyhodnoceno, že pozemek parc. č. 387/3 funkčně ani majetkově nesouvisí se stavbou na pozemku st. p. 86 nebo pozemkem parc. č. 481/6. Předmětný pozemek neslouží jako zahrada k domu na st. p. 86 a není ani s těmito stavebními pozemky pod společným oplocením. Jedná se o strmý zarostlý svah, bez možnosti přístupu.

Lokalita byla vyhodnocena v rámci krajinářského vyhodnocení Ing. arch. Brychtovou (Krajinářské hodnocení vymezeného území, 3/2010) s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Jedná se o území, které má bezprostřední vazbu k Jizerským horám. Krajina je pramenným územím, drobné vodní toky mají již horský charakter. Drobné členění území vychází z historického kontextu, převážně zůstala zachována drobná zástavba s navazujícími úzkými pásy plužin. Celkově je území méně pohledově přehledné, je uzavřeno do menších prostorů. Vzhledem ke specifičnosti tohoto území je vhodné zachovat jeho stávající charakter, charakter rozvolněné struktury podhorské venkovské zástavby. Jedná se o území s výraznou modelací terénu. Lokalita byla vyhodnocena jako území s vysokou krajinářskou hodnotou. Pro případnou novou zástavbu, tedy vymezení nových zastavitelných ploch byla označena rovinatější část v jižní části území, podél ulic nad Pianovkou a Pod Pianovkou. Ani z tohoto hlediska tedy není předmětný pozemek pro vymezení nové rozvojové plochy pro bydlení vhodný. Vymezení rozvojové plochy by došlo k narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny. Jedná se o svažité a pohledově exponované území. V této lokalitě je hodnotná struktura původní roztroušené zástavby, kterou je nutné zachovat.

Z výše uvedeného vyplývá, že předmětný pozemek není pro rozvoj ploch pro bydlení vhodný. V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování

rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

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

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

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. Soudní cesta v žádném případě nemůže zpozdit vydání územního plánu, protože podatel se nemůže soudit proti územnímu plánu, který není vydán. Soud nemůže přezkoumávat dokument, který není platný a platný bude až v okamžiku, kdy jej vydá zastupitelstvo.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je 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 Liberec. Podle územního plánu z roku 2002 bylo předmětné pozemku navrženo funkční využití plochy bydlení venkovského, což by mohlo znamenat „znehodnocení pozemku“. Stavební zákon ale také v § 102 uvádí v kontextu s tímto stanovenou pěti letou lhůtu od vymezení rozvojové plochy v územním plánu. Pokud v tomto pětiletém období dojde ke zrušení takové plochy, mohou vlastníkovému náležet náhrady za změnu v území. Předmětný pozemek mohl být od roku 2002 kdykoliv v souladu v té době platným územním plánem zastavěn, vzhledem k tomu, že zde vymezena stabilizovaná plocha bydlení venkovského. Tato možnost nebyla podatelem využita, pravděpodobně vzhledem k terénní složitosti území a neexistenci inženýrských sítí a přístupu na předmětný pozemek. Proto je otázka náhrad v tomto případě diskutabilní.

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



## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0682 – Petr Navara

CJ MML 092465/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 436/4

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky a odůvodnění:

### NÁMITKA:

Nesouhlasím s návrhem Územního plánu města Liberec představeného dne 13.6.2013 na veřejném projednání návrhu územního plánu v Domě kultury Liberec.

V návrhu územního plánu je přes můj pozemek p.č. 436/4 navržena komunikace tzv. „Nová výletní“. Tak jak jsem již uvedl při veřejné besedě dne 16.4.2013, s vedením této komunikace přes můj pozemek zásadně **nesouhlasím**.

### ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

#### Platný územní plán (ke dni 18.6.2013)

Můj pozemek (436/4, dále jen „můj pozemek“) je v platném územním plánu označen jako „Návrhová část bydlení čisté“ a nepočítá s vedením jakékoli komunikace přes můj pozemek – viz obrázek 1.

Aktuálně platný Územní plán schválený v roce 2002 plně respektuje parcelaci mého pozemku, která byla provedena již v roce 2001 a od tohoto roku nebyla změněna.

#### Koncept veřejně projednaný v roce 2011

I v konceptu, který byl v roce 2011 veřejně projednán, je můj pozemek označen jako „Návrhová část bydlení čisté“ a nepočítá se v něm s vedením jakékoli komunikace přes můj pozemek – viz. Obrázek 2

#### Zahájení kroků vedoucích k získání stavebního povolení

S ohledem na vydání územního souhlasu č.j. SUUR/7120/97939/07-Vn pro stavbu domu na sousedním pozemku v roce 2007 (lokalita označená stejně jako můj pozemek, tedy „Návrhová část bydlení čisté“), při respektování platného územního plánu a v souladu s institutem objektivního očekávání, očekávání dodržování zákona č.500/2004 Sb. speciálně § 2 odst. 4 a §7 odst.1, jsem v roce 2012 zahájil kroky směřující k získání stavebního povolení a možnosti začít stavět na svém pozemku rodinný dům.

#### Závěr

Navržený územní plán zcela znemožňuje realizovat na mém pozemku, který je jak ve stávajícím platném územním plánu, tak v navrhovaném územním plánu určen pro „bydlení čisté“, stavbu rodinného domu, jejíž příprava je ve značné fázi pokročilosti, čímž:

- zásadně omezuje moje vlastnická práva
- znehodnocuje investici do mého pozemku
- maří moji investici do přípravy podkladů pro stavební řízení

Žádám Vás tedy, aby

- A) byl navrhovaný Územní plán uveden v soulad s konceptem z roku 2011, nebo aby,
- B) pokud chce MML a dotčené orgány řešit danou lokalitu tak, že budou komunikace vedeny přes soukromé pozemky (můj pozemek) s odkazem na veřejný zájem, přistoupil MML k vyvlastnění pozemku (tak ostatně připustil Ing. Plašil na veřejné diskusi dne 16.4.2013) případně k poskytnutí náhradního adekvátního pozemku vhodného ke stavbě rodinného domu.

**Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 436/4 k. ú. Radčice u Krásné Studánky (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází návrhový koridor dopravní infrastruktury silniční (M),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (B), přes pozemek prochází plocha dopravní infrastruktury silniční (M),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru,

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecného (BO), přes pozemek prochází plocha změny (rozvojová) zastavitelná dopravy silniční (DS) včetně koridoru.

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel v grafické příloze námítky označil pozemek parc. č. 436/4, u kterého nesouhlasí s navrhovaným průběhem komunikace 11.88.M a požaduje přehodnocení průběhu bez záboru části předmětného pozemku.

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

Plocha 11.88.VK byla v Konceptu ÚP (2011) vymezena v jiné poloze – mimo předmětné pozemky, protože rozsah rozvojových ploch bydlení smíšeného v této lokalitě byl v Konceptu ÚP (2011) větší a komunikace byla navržena po jejich jihovýchodním okraji. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byly ale některé plochy negativně hodnoceny dotčenými orgány a následně vypuštěny. Také k ploše 11.88.VK bylo uplatněno negativní stanovisko KULK *„11.88.VK- vyloučeny lokality, pro které byla komunikace určena. Povede k výrazné fragmentaci volné krajiny s výrazně negativním dopadem na krajinný ráz celé oblasti. Z důvodu ochrany krajinného rázu dle §12 zákona požadujeme komunikaci z návrhu ÚP vypustit.“*

Proto projektant v rámci zpracování Návrhu pro společné (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vypustil rozvojové plochy pro bydlení na jihovýchodním okraji a komunikaci vymezil v nové poloze skrz tyto plochy, aby nedošlo k fragmentaci volné krajiny a snaze o budoucí zastavování navazujících ploch a zároveň bude komunikace sloužit pro páteřní obsluhu nové rozvojové lokality U Lípy.

Současné dopravní napojení Radčic u Krásné Studánky je podle vyjádření odborníků z řady dopravních oblastí, kteří se účastnili tvorby a projednávání ÚPL, nevyhovující již pro stabilizované obytné plochy této čtvrti zejména s ohledem na snahu posílit zde veřejnou dopravu, což determinuje i návrhovou kategorii MO2-11/7/50 nedosažitelnou v husté struktuře stávající zástavby lokality. Tato kategorie byla navržena na základě výsledků dopravního modelu („Digitální dopravní model města Liberec; stávající komunikační síť zatížená výhledovou maticí cest (2030)“; CityPlan, 2010). Výchozími údaji pro zpracování dopravního modelu byla intenzita dopravy na komunikační síti Liberce v roce 2009. Denní průměrná intenzita dopravy na místní komunikaci – ul. Výletní v úseku od ul. Hejnické (Krásná Studánka) po ul. Polední (Radčice) se dle zmíněné dokumentace pohybovala v rozmezí 270 – 110 voz./den. Výhledová intenzita dopravy v roce 2030 na této místní komunikaci (ul. Výletní) dle výsledků výše zmíněné dokumentace představuje 640 – 240 voz./24 hod. Přestože výsledky odhadu výhledové intenzity dopravy v tomto spojení nesignalizují výraznější nárůst dopravního zatížení, je v souladu s celkovou koncepcí rozvoje komunikační sítě města Liberce, navrženo zkvalitnění a zkapacitnění hlavních obslužných komunikací zpřístupňujících stávající i rozvojové lokality, v daném případě plochy situované do prostoru Radčic a jejich širšího okolí. Komunikace je navržena jako dvoupruhová komunikace o celkové šířce uličního profilu 11,0 m, tzn. s šířkou jízdního pruhu 3,5 m s oboustrannou zelení šířky 2x1,0 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Tento šířkový profil je navržen jako maximální a výhledový i s ohledem na to, že komunikace slouží pro přístup ke stabilizované ploše specifické zvláštního určení sloužící pro potřeby Armády ČR na „Třech Hrbech“. V případě rozvoje armádních činností v této ploše je dána možnost "vylepšit" parametry komunikace, např. o širší pruh zeleně jako kompenzace průjezdu těžkou technikou obytnou lokalitou.

Návrh úpravy trasy Výletní ulice je výsledkem výběru z několika variant řešení projednávaných v jednotlivých fázích ÚPL. Původní trasa vedená po jihovýchodním okraji zástavby byla nahrazena trasou využívající místních úseků obslužných komunikací navržených pro napojení rozvojových ploch pro bydlení v souladu s územní studií lokality „Radčice u Krásné Studánky U Lípy“. To je umožněno její přiměřenou budoucí zátěží ověřenou dopravním modelem a koncovým, nikoliv tranzitním, charakterem. Tímto umístěním do středu zástavby je zajištěna dobrá dostupnost zde vedené veřejné dopravy, vyloučeno zhoršení prostupnosti krajiny pro živočichy, zhoršení podmínek místního zemědělce na přístupu k půdě, možnost dalšího rozšiřování zástavby do rekreačního zázemí Liberce. Návrh úpravy trasy Výletní ulice s novým napojením na sběrnou komunikaci Hejnická - Studánecká je doprovodným jevem zde probíhající a dále navrhované zástavby. Proto je zde zvoleno nutné řešení dopravy v této lokalitě, které neznemožňuje možnou výstavbu na jednotlivých pozemcích a upřednostňuje intravilánový charakter komunikace.

Místní obslužná komunikace označená v hlavním výkrese Návrhu pro společné jednání (2012) jako 11.88.M byla vymezena na části předmětného pozemku z důvodu, že je situován na „vstupu“ do lokality U Lípy a komunikace se zde napojuje na ulici Raspenavská v ostrém směrovém oblouku u kravína. Vzhledem ke stávající zástavbě a ke konfiguraci terénu není prakticky možné komunikaci vést v jiném místě. V této poloze je komunikaci možné napojit na ulici Hejnickou mimo stávající zástavbu a zároveň komunikaci „projít“ územím směrem na sever, kde je při komunikaci Výletní vymezeno veřejné prostranství, do kterého je komunikace napojena a nadále probíhá jen v režimu rozšíření stávající ulice Výletní. Při návrhu komunikace musel projektant vyhovět všem požadavkům příslušné normy (v tomto případě ČSN 736110 – Navrhování místních komunikací), to je zejména šířkové uspořádání, směrové vedení, dostatečné poloměry směrových oblouků, podélné sklony, vzdálenost křižovatek, dostatečné rozhledové poměry atd. Při vyhovění všech, leckdy různorodých požadavků, zasahuje výsledný návrh místní komunikace zčásti i do předmětného pozemku.

Na základě uplatněné námítky k veřejnému projednání (2013) projektant na pokyn pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem navrhl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) úpravu trasy

komunikace 11.88.M tak, aby předmětný pozemek byl zasažen v co nejmenší možné míře a neznemožňuje a vedení komunikace tak neznemožnilo zamýšlenou realizaci stavby pro bydlení na předmětném pozemku, což bylo prověřeno také následně v územní studii Radčice U Lípy, která ve východní části předmětného pozemku o výměře 1 000 m<sup>2</sup> vymezuje prostor pro výstavbu rodinného domu.

V Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla plocha 11.88.M ponechána ve stejné trase jako v předchozí fázi, tj. napříč návrhovými plochami pro bydlení (11.86.B, 166.B, 11.167.B, 11.168.B) a poté v trase ulice Výletní. Toto vedení trasy bylo také prověřeno v „Územní studii Radčice u Krásné Studánky U Lípy“ (Atelier T-plan) a přebráno do Nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021).

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.

Komunikační napojení území zajišťují místní obslužné komunikace – ul. Výletní a ul. Raspenavská. Ulice Výletní v úseku ul. Hejnická – ul. Polední v celkovém komunikačním systému města Liberce představuje součást sítě hlavních obslužných komunikací, významných především pro obsluhu stávajícího území a navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení s důrazem na minimalizaci průjezdné (zbytné) dopravy. Komunikace je v celé délce prostorově značně omezena s řadou kolizních úseků, pro navýšení automobilové dopravy, případně vedení městské autobusové dopravy, kapacitou a bezpečností provozu nevyhovující. Komunikace Hejnická - Výletní je páteřní komunikací pro hlavní rozvojové potřeby, propojení základní komunikační sítě mimo stísněné prostory historické zástavby pro páteřní obsluhu stávajících i rozvojových ploch Radčic. S ohledem na dopravní model nevnáší komunikace do území ekologickou zátěž ani nevytvoří dělicí efekt. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečné kapacitní dopravní obsluhu lokality a navazujícího území. Návrh této komunikace umožní nejen přístup pro motorovou dopravu, ale umožní zavedení linek městské hromadné dopravy, čímž dojde ke snížení negativního vlivu z individuální automobilové dopravy a také řešení bezpečné bezmotorové dopravy. Stávající silnice jsou často kapacitně nevyhovující a není ani možné jejich rozšíření.

Navrhovaná komunikace je komunikací místní obslužnou funkční skupiny C. V územní studii „U Lípy“, která podrobněji prověřila využití rozvojových ploch 11.166.B, 11.167.B, 11.168.B, 11.86.B je místní komunikace obslužná s ohledem na charakter území, krajinné hodnoty, požadavky zimní údržby apod. Komunikace umožňuje napojit stávající i rozvojové plochy v oblasti Radčic, např. oblast ulic Raspenavská, Výletní, U Hřbitova. Případná výstavba je podmíněna dopravní obslužností pomocí výše uvedené komunikace. Navrhovaná místní obslužná komunikace Nová Výletní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba a jde tedy o stavbu ve veřejném zájmu. Případná výstavba komunikace je tedy nadřazena zájmům jednotlivců, kteří jsou nuceni takto vymezenou stavbu respektovat.

Dle § 2 stavebního zákona se veřejně prospěšnou stavbou rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejnou infrastrukturou jsou podle téhož § stavebního zákona mimo jiné pozemky, stavby, zařízení dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově

nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanovy podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Územní plán může vymezit veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Koncepce ÚPL usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů. Přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy, koridory a linie některých pro město významných staveb a opatření – zejména dopravní a technické infrastruktury a prvků ÚSES, zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS), resp. veřejně prospěšných opatření (VPO). Pokud nebude v nutných případech možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, lze pozemky, stavby a práva k nim potřebné pro uskutečnění těchto VPS a VPO vyvlastnit podle stavebního zákona nebo práva omezit rozhodnutím stavebního úřadu. Při vědomí práva každého vlastníka nemovitosti bránit se proti takovému zásahu v krajním případě i soudní cestou, a tak dočasně zablokovat platnost dotčené části územního plánu, jsou veškeré VPS a VPO zařazeny do ÚPL až po řádném prověření alternativních řešení, jejich projednání v předchozích fázích zpracování ÚPL (zde i podrobnější dokumentace v podobě územní studie) a přesvědčení zpracovatele i pořizovatele, že navržené řešení je před soudem obhajitelné.

Do VPS jsou zahrnuty vedle vlastních ploch s rozdílným způsobem využití resp. tras infrastruktury vymezujících nejpravděpodobnější rozsah těchto staveb i koridory, které jsou buďto zakreslené ve výkresové části ÚPL nebo definované v příslušných kapitolách textové části ÚPL. Koridory zohledňují možné odchylky při umisťování v následných stupních projektové přípravy při znalosti větší podrobnosti aktuálních vztahů v území, zajišťují možnost výstavby a řádného užívání staveb pro daný účel i realizovatelnost bezprostředně souvisejících podmiňujících staveb. VPS pro zajištění realizovatelnosti dopravní infrastruktury města zahrnují všechny nově navržené úseky hlavních městských komunikací bez ohledu na to, jak zasahují do vlastnických vztahů dotčeného území, protože jedině realizací všech těchto úseků jako celku lze dosáhnout optimální výhledové funkce městské komunikační kostry.

K námitce zásahu do soukromých pozemků 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.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníkovu pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníkovu pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu z roku 2002 je na celém pozemku navrženo funkční využití zastavitelné plochy bydlení venkovského. To znamená, že podatelé mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně trasy ani vypuštění plochy změn (rozvojové) zastavitelné dopravní infrastruktury Z11.88.DS, protože tato trasa prověřená v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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





## Námítka k návrhu pro veřejné projednání N\_0695 – Petra Kupfová

CJ MML 097345/13

Katastrální území: Radčice u Krásné Studánky

Pozemky parc. č.: 235/10

Rozhodnutí: K námítce se nepřihlíží z důvodu uplatnění námítky po termínu

Text námítky a odůvodnění:

PŘIPOMÍNKA:

POŘADU 17 ZMĚNU 119 BYDLENÍ  
KAZKOVSKÉHO 1970

**Odůvodnění rozhodnutí o námítce:**

Veřejné projednání návrhu ÚP (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 námítku nejpozději do 7-mi dnů od veřejného projednání návrhu ÚP (2013). K později uplatněným námítkám se nepřihlíží. Námítka byla podána dne 25. 6. 2013. Vzhledem k tomu, že námítka nebyla podána v zákonné lhůtě, k námítce se nepřihlíží