



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

Ú Z E M N Í P L Á N

PŘÍLOHA Č. 52

L.2.21 RUDOLFOV

L.2.21 RUDOLFOV

Obsah kapitoly

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0021 – Vladimír Vronka.....	2
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0090 – Bohuslav Kořínek.....	7
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0091 – Andrea Štrougalová.....	12
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0192 – Sochor Petr.....	17
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0195 – Sanetrníková Zita.....	20
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0197 – Ing. Máslo Petr, Máslová Drahomíra.....	25
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0256 – Máslová Drahomíra.....	28
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0261 – Martínková Vlasta.....	31
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0323 – Kořínek Bohuslav.....	39
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0334 – Ragín Jaroslav.....	42
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0680 – Mgr. Jitka Mrázková.....	47
Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0681 – Ing. Jakoubek Martin.....	49

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0021 – Vladimír Vronka

CJ MML 065920/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím se změnou územního plánu 2.77.B1.10.80 v sousedství mého pozemku a požaduji o vymazání tohoto záměru z návrhu územního plánu. Požaduji proto, aby pořizovatel Územního plánu / Město Liberec tuto plochu z Návrhu vypustilo, a tímto zachovalo původní stav pozemku p.č. 359.

ODŮVODNĚNÍ: Změna územního plánu 2.77.B1.10.80 výrazně ohrozí kvalitu života jak mého, tak i dětí a navíc dojde k porušení práva na příznivé životní prostředí a k úbytku zeleně. Nejen proto by bylo vhodné zachovat způsob ochrany rozsáhlého chráněného území, a to včetně zemědělského půdního fondu na uvedeném pozemku. K tomu že by došlo k snížení ceny mé nemovitosti a přilehlých pozemků se není třeba vyjadřovat, ačkoliv to není hlavní důvod podání mé námítky.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v návrhu pro společné jednání (2012) jako 2.77.B1.10.80 na pozemku parc. č. 359.

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*“.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, 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.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „*obnovu a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhopvat s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním*“

rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažítými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO JH se má chránit volá krajina a novou výstavbu umisťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohrozí způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námítce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námítce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charakteristiky zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umísťované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

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

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití.

Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definované funkční kategorií, protože obecně nespĺňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití

území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

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_0090 – Bohuslav Kořínek

CJ MML 077066/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím se změnou územního plánu 2.77.B1.10.80 v sousedství mého pozemku a žádám o zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu. Požaduji, aby pořizovatel Územního plánu / Město Liberec tuto plochu z Návrhu územního plánu vypustil a tak zachoval původní stav pozemku p.č. 359.

ODŮVODNĚNÍ: Změnou územního plánu 2.77.B1.10.80 by došlo k porušení práva na příznivé životní prostředí, k úbytku zeleně, práva na soukromí a k zásahu do vlastnického práva tj. k výraznému poklesu ceny nemovitosti a pozemků. Mimo jiné k pozemku p.č. 359 nevede žádná veřejná účelová komunikace splňující parametry pro plnohodnotné využití pozemku dané případnou změnou územního plánu (šíře uvedené komunikace je u našich pozemků cca 1.4 m)

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v návrhu pro společné jednání (2012) jako 2.77.B1.10.80 na pozemku parc. č. 359.

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*“.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, 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.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „*obnovu a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhnout s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním*“

rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitémi lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má chránit volá krajina a novou výstavbu umísťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohrozí způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námítce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námítce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charaktery zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umísťované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

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

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití.

Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nespĺňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití

území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

Předmětný pozemek je napojen na místní komunikaci (plocha veřejného prostranství) na pozemku parc. č. 379. Tento pozemek je uveden v katastru nemovitostí jako „ostatní komunikace“ a je majetkem Města Liberec, tudíž je k lokalitě zajištěn přístup právně. Jeho šíře je na severní straně při připojení na silnici III. třídy katastrálně cca 2,6-3,1 m (v délce cca 25 m na hranu pozemku parc. č. 359). V ÚPL byla tato místní komunikace vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství a ve výkresu č. 3 – koncepcie dopravní infrastruktury je pozemek parc. č. 379 veden jako plocha veřejného prostranství – ostatní komunikace. ÚPL vymezuje „Ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že se stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň. Hranice ochranných koridorů se v grafické části ÚPL nezakreslují - 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 s plným využitím stávající komunikace, a to při maximální respektování stávající zástavby. V územním plánu je tedy zajištěna ochrana území navazujícího na stabilizovanou komunikaci na pozemku parc. č. 379 pro její budoucí rozšíření na požadované parametry.

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_0091 – Andrea Štrougalová

CJ MML 077067/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 359

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím se změnou územního plánu 2.77.B1.10.80 vedle mého pozemku a požaduji o vyjmutí tohoto záměru z návrhu územního plánu. Požaduji také, aby pořizovatel Územního plánu / Město Liberec tuto plochu z Návrhu vypustilo, a tím tak došlo k zachování původní stavu pozemku p.č. 359.

ODŮVODNĚNÍ: Změna územního plánu 2.77.B1.10.80 výrazně ohrozí kvalitu života jak mého, tak i dětí, také dojde k porušení práva na příznivé životní prostředí, k úbytku zeleně a výraznému poklesu ceny nemovitosti a pozemku. Dále kolem naší nemovitosti vede veřejná účelová komunikace, která je v havarijním stavu a v žádném případě nespĺňuje parametry dopravní obsluhy pro více jak jednu nemovitost a tou je ta naše. Nejen proto by bylo vhodné zachovat způsob ochrany rozsáhlého chráněného území, a to včetně zemědělského půdního fondu na uvedeném pozemku.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 359 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy bydlení smíšeného (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy zemědělská (K)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): západní část – návrhové plochy bydlení (B); východní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z)

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO); východní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje vypustit z ÚPL rozvojovou plochu označenou v Návrhu pro společné jednání (2012) jako 2.77.B1.10.80 na pozemku parc. č. 359.

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*“.

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy smíšené obytné a byl vymezen jako součást stabilizované plochy.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, 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.

Dle Zadání územního plánu (kapitoly J - požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose) má být zastavěné území vymezeno procesem dle stavebního zákona. Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné také pozemky vně intravilánu - stavební proluky.

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) vyhodnocen stávající proluka v zástavbě a navržen jako stabilizované plochy smíšené obytné. Na základě výsledků projednání konceptu ÚP (2011) bylo přehodnoceno a upraveno vymezení zastavěného území a pozemek byl částečně vymezen jako zastavitelná návrhová plocha bydlení. Na předmětném pozemku projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) navrhl na západní části pozemku návrhovou plochu 2.77.B1.10.80 zastavitelnou pro bydlení a východní část pozemku vyznačil do stabilizované plochy zemědělské. Oproti vymezení v konceptu ÚP (2011) tudíž byla plocha pro bydlení redukována pouze na proluku mezi stávající zástavbou při historické místní komunikaci (cestě).

Část předmětného pozemku vymezená pro bydlení se nachází v místě, které není pohledově exponované a navazuje na stávající zástavbu. Jedná se o doplnění proluky v zástavbě a zarovnání stávající souvislé zástavby. Toto navržení koresponduje s požadavky ze zadání územního plánu, požadavky stanovisek dotčených orgánů i požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR LK.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „*obnovu a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhnout s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním*“

rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažnými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené ÚPD využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje jako doplnění proluk s ohledem na potenciál území.

Dle stanoviska Správy CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená jako rozvojová plocha pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má chránit volá krajina a novou výstavbu umísťovat do kompaktněji zastavěných částí sídel nebo na vhodné navazující pozemky. Rozvojová zastavitelná plocha na západní části předmětného pozemku výše uvedenou definici splňuje, protože navazuje na kompaktně zastavěnou část Rudolfova.

Do III. zóny CHKO JH (kompromisní) jsou zařazena území pozměněná lidskou činností s místně uchovanými přírodními hodnotami, zejména lesní ekosystémy se značně pozměněnou druhovou skladbou, zemědělská půda s převahou trvalých travních porostů s neúplným systémem ekologické stability a nesouvisle a rozptýleně zastavěné části sídel s převahou dochované místně tradiční zástavby. Cílem je ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování krajinného rázu, dotvoření funkčního systému ekologické stability krajiny zvyšováním druhové a prostorové pestrosti ekosystému a usměrňováním lidské činnosti v tomto smyslu. Součástí území chráněné krajinné oblasti je mnoho větších či menších sídel, které mají potřebu se dále rozvíjet. Vymezení zastavitelné plochy - proluky v zástavbě - o výměře 1 558 m² v III. zóně CHKO JH neohrozí způsob ochrany přírodních hodnot na území CHKO JH.

S návrhem rozhodnutí o nevyhovění námítce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání návrhu ÚP (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem rozhodnutí, kterým se námítce nevyhovuje, tj. s ponecháním navržené plochy 2.77.B.1.10.80 jako rozvojové zastavitelné pro bydlení, protože CHKO JH odsouhlasila vymezení zastavitelné plochy ve svém stanovisku čj. SR/0329/JH/2011-2 ze dne 24. 5. 2011 ke konceptu ÚP (2011). Předmětný pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, část vymezená jako plocha 2.77.B.1.10.80 je prolukou ve stávající zástavbě přímo dopravně vázanou na místní komunikaci. Návrh je tedy v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který je odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona o ochraně přírody a krajiny:

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

Zároveň respektuje urbanistickou strukturu Rudolfova, která je součástí - harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny:

- vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byly do koncepce územního plánu navíc doplněny charaktery zástavby. Pro plochu 2.77.B1.10.80.v byla stanovena zástavba venkovská, která odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tím je také v územním plánu zajištěno dodržení charakteru stávající zástavby v území. Vymezení zastavitelné plochy pro jednu stavbu hlavní nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně v místě. Případné stavby umístované na zastavitelnou část předmětného pozemku v rámci plochy 2.77.B1.10.80.v budou povolovány v souladu platnými s právními předpisy, a tím bude zajištěno, že nebude ohrožena kvalita života, porušení práva na příznivé životní prostředí či snížena cena okolních nemovitostí.

Obecně v rámci tvorby ÚP nelze tvrdit, že vymezení plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí 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 výstavba na předmětném pozemku sníží životní prostředí či cenu okolních nemovitostí, 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 k zhoršení kvality života v území.

Východní část předmětného pozemku byla v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) navržena jako stabilizované plochy zemědělské (K). V novém návrhu pro společné jednání (2016) a novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla východní část předmětného pozemku navržena jako stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015), podle kterých projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití.

Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití východní části pozemku svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Tyto plochy vychází dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umístované v zastavěném i nezastavěném území. Tyto plochy jsou nově definované funkční kategorií, protože obecně nespĺňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města. Plochy sídelní zeleně byly nového návrhu pro společné jednání (2016) zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚPL s rozdíly v podmínkách pro využití

území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Plochy sídelní zeleně na rozdíl od ploch zemědělských umožňují veškeré činnosti směřující k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování a specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. Funkční využití těchto ploch lépe vystihuje charakter nezastavitelných svahů Rudolfova.

Předmětný pozemek je napojen na místní komunikaci (plocha veřejného prostranství) na pozemku parc. č. 379. Tento pozemek je uveden v katastru nemovitostí jako „ostatní komunikace“ a je majetkem Města Liberec, tudíž je k lokalitě zajištěn přístup právně. Jeho šíře je na severní straně při připojení na silnici III. třídy katastrálně cca 2,6-3,1 m (v délce cca 25 m na hranu pozemku parc. č. 359). V ÚPL byla tato místní komunikace vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství a ve výkresu č. 3 – koncepcie dopravní infrastruktury je pozemek parc. č. 379 veden jako plocha veřejného prostranství – ostatní komunikace. ÚPL vymezuje „Ochranné koridory“ stabilizovaných silničních komunikací, které umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího. V textové části návrhu územního plánu je uvedeno, že se stanovuje omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů stanovených charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro bezmotorovou dopravu, napojení křižovatek a sjezdů k navazujícím plochám, zastávky VDO a doprovodnou zeleň. Hranice ochranných koridorů se v grafické části ÚPL nezakreslují - 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 s plným využitím stávající komunikace, a to při maximální respektování stávající zástavby. V územním plánu je tedy zajištěna ochrana území navazujícího na stabilizovanou komunikaci na pozemku parc. č. 379 pro její budoucí rozšíření na požadované parametry. Technický stav komunikací nelze řešit územním plánem, je to pod jeho podrobnost.

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_0192 – Sochor Petr

CJ MML 086722/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 241

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

POŽADUJI ZMĚNU NA PLOCHY PRO BYDLENÍ

ODŮVODNĚNÍ:

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 241 v k. ú. Rudolfov (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 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 pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zařadit předmětný pozemek parc. č. 241 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“.

Pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití „plochy smíšené nezastavitelné“. V návrhu pro společné jednání (2012) došlo k redukci kategorií ploch s rozdílným způsobem využití a

předmětný pozemek byl navržen do „ploch sídelní zeleně“. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně“ znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nespĺňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města.

Plochy sídelní zeleně byly do ÚP zařazeny sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v předchozích fázích zpracování ÚP s rozdíly v podmínkách pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné.

Proti tomuto funkčnímu využití vznesl podatel námitku k Návrhu pro veřejné projednání (2013) s požadavkem na změnu funkčního využití na plochy bydlení. Tato námitka nebyla zohledněna v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) je uvedeno: „*Správa CHKO JH využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Rudolfova je ve významné pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Za zásadní zde považujeme ochranu volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce.*“ Předmětný pozemek se nachází ve vyšší partii údolí Rudolfova těsně pod lesním porostem.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na uplatnění plynulého přechodu zastavěných ploch do okolní krajiny, což v tomto případě projektant svým návrhem plochy sídelní zeleně na předmětném pozemku respektoval a vytvořil tak plynulý přechod mezi lesním porostem a současně zastavěným územím. Předmětný pozemek se nachází v prudkém svahu a nachází se na něm vzrostlá zezeň, která navazuje na lesní porost na okolních pozemcích určených k plnění funkce lesa. Vzrostlá zezeň nacházející se na pozemku je shodná s porostem na okolních lesních pozemcích. Předmětný pozemek také leží celý v ochranném pásmu lesa.

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. Ve vzdálenosti 25 -30 m od okraje lesa není z výše uvedených důvodů žádoucí umísťovat stavby. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, kdy je obklopen pozemky PUPFL, a výměře umísťit v bezpečné poloze stavbu pro bydlení a není tedy ani účelné v ÚP rozvojovou plochu vymezovat.

Dále také podle ustanovení § 7 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny jsou dřeviny rostoucí mimo les chráněny před poškozováním a ničením. Rozšířením rozvojové plochy na předmětný pozemek a tím i potenciální výstavby na něm by došlo k ničení vzrostlého lesního porostu.

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 je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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 vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu na bydlení a proto nebylo námitce vyhověno. Z hlediska výše uvedených limitů na předmětném pozemku je nevhodný pro zástavbu pro bydlení a tvoří jako plocha sídelní zeleně přirozený přechod mezi zástavbou a pozemky určené k plnění funkce lesa.

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 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 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_0195 – Sanetrníková Zita CJ MML 087785/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 24

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: OPROTI KONCEPTU NESOUHLASÍM SE ZACHOVÁNÍM POZEMKU P.Č. 24 JAKO SOUČÁSTI ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNIHO FONDU. ŽÁDÁM O ZAŘAZENÍ JAKO ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ.

Odůvodnění k námítce k návrhu územního plánu Liberce

Na rozdíl od sousedních domů (v této lokalitě celkem 4) má naše nemovitost č.e. 17 velmi malý stavební pozemek (p.č. 21) , prakticky jen v těsném sousedství domu. Tento, historicky daný, nedostatek plochy označené jako stavební nám prakticky znemožňuje vybudování, dnes běžného, zázemí patřícího k obytnému domu nebo chalupě, jako např. kryté stání pro automobil či zahradní domek nebo kůlnu pro uskladnění nářadí a palivového dřeva (viz. zamítnutá žádost MML/ZPOP/Kli/093278/12-SZ093278/12/2).

Zároveň předmětný pozemek tvoří a vždy tvořil logický celek s okolními pozemky p.č. 21, 23, 377/3 a 377/2 a to jak svým využitím jako obytná zahrada tak i pohledově. Pozemek je tedy přirozenou součástí výše zmíněné lokality čtyř usedlostí a spolu s nimi, jako celkem, se zřetelně odlišuje od ostatních okolních pozemků tvořících volnou krajinu – louky.

Výše zmíněné skutečnosti zdůvodňují žádost o vyjmutí pozemku p.č. 24 ze zemědělského půdního fondu a zařazení do stejné kategorie spolu s pozemky ostatních usedlostí – tedy jako zastavitelné plochy pro bydlení.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 24 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšeného bydlení (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): severní část – stabilizované plochy bydlení (B), stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařazení předmětného pozemku do ploch bydlení.

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

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) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, 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 Návrh pro společné jednání (2012) funkční využití jako plochy zemědělské. Toto navržení odpovídá také vymezení v územním plánu z roku 2002, kde je předmětný pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Proti vymezení plochy zemědělské na předmětném pozemku vznesl podatel námitku k Návrhu pro veřejné projednání (2013) s požadavkem, aby byl pozemek navržen jako zastavitelný a tvořil souvislý celek s pozemkem st. p. 21, na kterém stojí stavba pro rodinnou rekreaci č. e. 17 a umožnil tak vybudování zázemí k tomuto domu.

Na základě této námítky a jejího vyhodnocení byl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) zařazen severní cíp předmětného pozemku do stabilizované plochy bydlení a tím bylo námítce částečně vyhověno. 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. Severní část předmětného pozemku je zařazena do současně zastavěného území, protože tvoří souvislý celek ke stavebnímu pozemku parc. č. 21 a umožní tak vybudování jeho zázemí (např. kryté stání, kůlnu...).

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

Vymezení severního cípu předmětného pozemku do zastavěného území a plochy bydlení není v rozporu s prioritami nadřazené dokumentace ani nedojde k narušení krajinného rázu, protože se nevymezuje pozemek pro novou zástavbu rodinnými domy. Většinová část pozemku byla v Novém návrhu pro společné jednání (2016) zařazena do ploch sídelní zeleně, protože se předmětný pozemek nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. V rámci stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) je uveden požadavek na zařazení předmětného pozemku do ploch bydlení jen z části, která náleží k příslušnému rodinnému domu, bez možnosti umístění dalších rodinných domů.

Do zastavěného území byla v Novém návrhu pro společné jednání (2016) a Novém návrhu pro veřejné projednání (2018) zahrnuta pouze část pozemku o výměře cca 230 m², která neumožní stavbu dalšího rodinného domu (v souladu s požadavkem stanoviska CHKO JH) a je tak zarovnáno současně zastavěné území. Tato část předmětného pozemku je již funkčně využívána k obsluze objektu (parkování automobilů) a je terénně a vzrostlou zelení vizuálně oddělena od ostatních nezastavitelných ploch. Zbývající části pozemku bylo navrženo funkční využití „plochy sídelní zeleně“. Tato část pozemku navazuje na další nezastavitelné plochy těchto pohledově exponovaných svahů a lesní porost a je dotčena ochranným pásmem lesa.

Toto vymezení je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje (toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK) a také s § 18 stavebního zákona, kdy je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Území Rudolfova je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měly nezastavitelné pozemky chránit, aby nedošlo k porušení struktury zachovalé podhorské zástavby a zastavění volných ploch krajiny na pohledově exponovaných svazích horních partiích.

S návrhem na částečné vyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání (2013). CHKO JH souhlasila s návrhem vyhodnocení námitky, kterým se námitce vyhovuje částečně, tj. se zařazením části předmětného pozemku do zastavěného území, stabilizované plochy bydlení. Dle CHKO JH se jedná o malou část pozemku, těsně přiléhající k nemovitosti č.e. 17 a využívanou jako zázemí obytného domu, která neumožňuje výstavbu nového domu v souladu s charakterem území, resp. stávající urbanistickou strukturou zástavby, která je součástí harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Proti tomuto funkčnímu využití byla uplatněna připomínka ke společnému jednání o Novém návrhu územního plánu (2016) a námitka k veřejnému projednání Nového návrhu územního plánu (2018) s požadavkem na zahrnutí větší části pozemku do zastavitelné plochy pro příslušenství ke stávajícímu rodinnému domu. K připomínce bylo doloženo povolení stavebního úřadu k umístění ohradníku na předmětném pozemku a v době vyhodnocení námitky k Novému návrhu pro veřejné projednání (2018) byl dřevěný ohradník již realizován.

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.

Na základě podané námitky k Novému návrhu pro veřejné projednání (2018) projektant vymezil v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) severní cíp předmětného pozemku do stabilizované plochy pro bydlení všeobecné a zároveň v severní části předmětného pozemku navrhl plochu změn (rozvojovou) zastavitelnou pro bydlení všeobecné Z2.98.BO.1.5.90.v dle předložené náčrtu v námitce (2018). Jižní část pozemku byla vymezena ve stabilizované ploše zeleně sídelní (ZS).

V ploše změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné v severní části pozemku projektant nastavil koeficient zastavění pouze 5%, aby bylo umožněno na pozemek umístit doplňkové stavby ke stávajícímu rodinnému domu, ale ne další stavbu hlavní v souladu s požadavkem závazného stanoviska CHKO JH. Vymezení části předmětného pozemku do plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení i tak není v rozporu s prioritami nadřazené dokumentace ani nedojde k narušení krajinného rázu, protože se nevymezuje pozemek pro novou zástavbu rodinnými domy. Tím, že byl ale nastaven koeficient zastavění pouze 5%, což neumožní umístit další stavbu RD a nebude narušena struktura zástavby v území. Nově vymezená plocha změn (rozvojová) zastavitelná pro bydlení všeobecné navazuje na vymezenou stabilizovanou plochu bydlení všeobecného a je zarovnána s hranicí pozemku st. p. 22. V této enklávě byly v souladu s požadavky dotčených orgánů pouze přebírány zastavitelné plochy z územního plánu z roku 2002. Tyto plochy jsou již zastavěné stavbami a neumožňují umístění

dalšího rodinného domu, což by v případě vymezení celého pozemku parc. č. 24 do ploch bydlení všeobecného bylo umožněno.

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

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje, protože do plochy pro bydlení všeobecné byla navržena pouze severní část předmětného pozemku a v rozporu s požadavkem podatele je jižní část pozemku součástí stabilizovaných ploch zeleně sídelní.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0197 – Ing. Máslo Petr, Máslová Drahomíra

CJ MML 086128/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 249

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

Věc : Námitka k návrhu územního plánu Liberce

Vážení,

po prostudování předloženého nového územního plánu Liberce vám sdělujeme, že naprosto nesouhlasíme se zařazením pozemku 249 k.ú. Rudolfov do funkčních ploch zeleně a to z důvodů, že tento pozemek je vklíněn z obou stran do již povolené a stávající zástavby, nachází se vedle komunikace s přístupovou cestou a není v chráněné krajinné oblasti – to je naopak protější stráň. Jedná se o místo vyložené určené k ekologickému venkovskému bydlení. Není to povolená systematická zástavba viz. Zelené údolí, Harcov (Synerov) a jiná „satelitní městečka“ bez soukromí připomínající klasická sídliště bez atmosféry.

Tento pozemek jsme koupili s cílem postavení kvalitního venkovského bydlení pro naše dcery s dětmi.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 249 v k. ú. Rudolfov (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),

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 – travní porosty a ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

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) byl předmětný pozemek navržen do návrhových ploch smíšených obytných. Předmětný pozemek byl navržen jako součást plochy 2.41.BS1.

Požadavkem Zadání územního plánu je: *„Přehodnotit výhledovou velikost města s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců a na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel jak na území města, tak s ohledem na atraktivitu pro bydlení na území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Jako základ úvah pro výhledovou velikost města vzít počet 100 000 – 110 000 trvale bydlících obyvatel.“* Na základě tohoto požadavku byl koncept ÚP (2011) navržen tak, aby umožňoval rozvoj města na výhledovou velikost cca 106 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030, dosažitelnou v rámci standardně očekávaných trendů přirozené měny a migrace a s ohledem na probíhající změny rozmístění bydlících obyvatel na území města a na atraktivitu území přilehlých obcí, s nimiž vytváří funkční aglomeraci. Varianta č. 2 počítala i s neočekávaným migračním přírůstkem na výhledovou velikost cca 120 000 trvale bydlících obyvatel k roku 2030 s ohledem na výrazný počet a rostoucí vliv cizinců na demografický vývoj města. Na základě výše uvedené bilance byly na území k.ú. Rudolfov navrženy větší rozvojové plochy (2.41.BS1 a 2.42.BS1) včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) v rámci stanovisek dotčené orgány (MML ŽP, CHKO JH) nesouhlasily s vymezením ploch 2.41.BS1 a 2.42.BS1 pro bydlení. Dle stanoviska MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) byl dán nesouhlas s návrhem z důvodu, že se jedná o krajinářsky cennou lokalitu. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona. Jedná o rozvolněnou zástavbu a krajinářsky hodnotné území.

V rámci stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo uvedeno, že CHKO JH *„využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Rudolfova je ve významné pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Správa CHKO JH navrhuje přehodnotit plochy 2.41.BS1, 2.42.BS1 s ohledem na celkově velkou svažitost a obtížnou přístupnost horních partií, kde by zástavba byla mimo typickou strukturu Rudolfova a vyžadovala by velké terénní úpravy.“*

Na základě těchto negativních stanovisek byly obě plochy v Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) přehodnoceny. Plocha 2.42.BS1 byla vypuštěna a plocha 2.41.BS1 byla redukována dle ÚPML, proto byl předmětný pozemek z návrhové plochy bydlení vypuštěn a zařazen do nezastavitelné plochy sídelní zeleně. Zastavitelná plocha bydlení 2.41.B.1.7.85 byla vymezena pouze na méně svažitých pozemcích a s ohledem na existenci náhrady za změnu v území dle § 102 stavebního zákona její rozsah kopíruje plochu vymezenou v ÚPML. Předmětný pozemek byl v ÚPML vymezen v ploše přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině

Toto přehodnocení je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedenou v PÚR ČR, kde se požaduje *„zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“*, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Území Rudolfova je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měly nezastavitelné pozemky chránit, aby nedošlo k porušení struktury zachovalé podhorské zástavby.

Dle § 18 stavebního zákona se zastavitelné plochy vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Území Rudolfova nebylo při pořizování územního plánu města vyhodnoceno jako rozvojové, proto zde nebyly vymezovány nové rozvojové plochy pro bydlení vyjma proluk ve stávající zástavbě. Větší návrhové plochy byly převzaty z ÚPML s ohledem na riziko náhrad za změnu v území. Ve věci náhrad za změny v území bylo při stanovení výsledného funkčního využití pozemku/ů postupováno s ohledem na časté novely stavebního zákona a s tím související změny v jeho výkladu, kvůli čemuž je do procesu pořizování vnášena právní nejistota. Zároveň neexistuje dostatek judikátů, které by ukázaly, jakým směrem se má v této oblasti při pořizování územních plánů postupovat. Chybí ustálená praxe. Proto byly vyhodnoceny všechny pozemky, které byly v územním plánu ÚPML zahrnuty do zastavitelných ploch a pozemky, na kterých nebyly významné limity byly v ÚPL zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných.

Proti vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně vznesl podatel tuto námitku k návrhu pro veřejnému projednání (2013) s požadavkem, aby byl pozemek zařazen do ploch pro bydlení a umožnil tak výstavbu venkovského bydlení.

Na základě priorit nadřazené dokumentace (PÚR ČR, ZÚR LK), cílů územního plánování a negativních stanovisek dotčených orgánů nebyla námitka zohledněna. Předmětný pozemek se nachází v prudkém k severu orientovaném svahu, kde by výstavba znamenala velké terénní úpravy a tvořila by nepřirozenou pohledovou dominantu.

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

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 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 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_0256 – Máslová Drahomíra

CJ MML 093772/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 259

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: *žádáme o větší zastavitelnost, neboť pozemek je dostatečně velký a počet 30%*

ODŮVODNĚNÍ:

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 259 v k. ú. Rudolfov (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 (2.41.BS1),

Návrh pro společné jednání (2012): návrhové plochy bydlení (2.41.B1.7.85),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy bydlení (2.41.B1.7.85),

Nový návrh pro společné jednání (2016): návrhové plochy bydlení (2.41.B1.7.85.v),

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy bydlení (2.41.B1.7.85.v),

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (Z2.41.BO.1.7.85.v),

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (Z2.41.BO.1.7.85.v).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zvýšit koeficient zastavěnosti plochy nadzemními stavbami na minimálně 30%.

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) byl celý předmětný pozemek navržen do ploch návrhových smíšených obytných v souladu s vymezením v ÚPML.

Během projednávání Konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (MML ŽP, CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavitelné plochy 2.41.BS1 pro bydlení. Dle stanoviska MML ŽP ke konceptu ÚP (2011) byl dán nesouhlas s návrhem plochy pro bydlení z důvodu, že se jedná o krajinářsky cennou lokalitu. Realizace záměru by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona o ochraně přírody a krajiny. Jedná o rozvolněnou zástavbu a krajinářsky hodnotné území.

V rámci stanoviska ke konceptu ÚP (2011) CHKO JH uvádí, že „*využívá čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory a konstatuje, že harmonická venkovská krajina na území Rudolfova je ve významné pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Správa CHKO JH navrhuje přehodnotit plochy 2.41.BS1, 2.42.BS1 s ohledem na celkově velkou svažitost a obtížnou přístupnost horních partií, kde by zástavba byla mimo typickou strukturu Rudolfova a vyžadovala by velké terénní úpravy.*“

Na základě výše citovaných stanovisek dotčeného orgánu byla v Návrhu pro společné jednání (2012) rozvojová plocha zmenšena v souladu s vymezením v ÚPML na pozemky, které nejsou v některých místech tak svažité a výstavba zde nebude vyžadovat tak velké terénní úpravy a narušovat krajinný ráz.

V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) byly stanoveny maximální koeficienty zastavění a minimální koeficienty zeleně (intenzita využití ploch). Koeficient maximálního zastavění na ploše 2.41.B1., jejíž součástí je předmětný pozemek, byl stanoven na 7 %, aby nebyla narušena rozptýlenost zástavby v tomto hodnotném území.

Proti tomuto koeficientu intenzity využití na předmětném pozemku vznesl podatel námitku s požadavkem, aby byl koeficient zvýšen na minimálně 30%, neboť je pozemek dostatečně velký.

Této námitce nebylo vyhověno, neboť koeficient maximální zastavitelnosti plochy byl vymezen v souladu se zachováním rozptýlenosti podhorské zástavby, která je pro tuto okrajovou část města typická a nedošlo zde k husté satelitní zástavbě na minimálních velikostech pozemků, která by tuto strukturu narušila. Toto je v souladu s ustanovením § 19 stavebního zákona, kde je úkolem územního plánování stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změn a stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Zvýšením koeficientu zastavění této plochy by bylo umožněno zahušťování zástavby, které by narušilo rozvolněnou podhorskou zástavbu a krajinný ráz hodnotného území Rudolfova anebo by byla umožněna výstavba hmotově nebo objemově neodpovídajících objektů, které by tvořily dominanty v území a narušovaly tak krajinný ráz.

Navržený koeficient zastavění pro uvedenou plochu 2.41.B1 umožňuje zastavět nadzemními stavbami 413 m², je tak vytvořen předpoklad pro výstavbu 2 - 3 RD, což je z hlediska struktury okolní zástavby adekvátní počet.

Toto přehodnocení je v souladu s republikovou prioritou č. 14 uvedenou v PÚR ČR, kde se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Území Rudolfova je bezpochyby hodnotným územím, které by mělo chráněno, aby nedošlo k porušení struktury zachovalé podhorské zástavby.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Nový návrh pro společné jednání (2016) stanovil charaktery zástavby a zařadil pozemek do kategorie venkovské zástavby, což odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Tímto vymezením byl stanovený koeficient intenzity zastavění potvrzen.

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_0261 – Martínková Vlasta CJ MML 093759/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 222

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Na základě veřejného projednání Návrhu Územního plánu (dále jen ÚP) Liberec uplatňuji v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších úprav (z. č. 350/2012) následující námítku :

V Návrhu ÚP Liberec není zanesen pozemek p.č. 222 v k.ú. Rudolfov, Obec Liberec, který je v mém vlastnictví. Tento pozemek, resp. jeho nezbytnou část pro výstavbu rodinného domu požadují zapracovat do ÚP Liberec jako zastavitelnou plochu s funkčním využitím bydlení.

Odůvodnění:

Institut námítky – I přes to, že v ustan § 52 odst. 2 stavebního zákona je uvedeno, že námítky proti návrhu územního plánu mohou uplatnit pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, uplatňuji svoje podání jako námítku z důvodů uvedených níže.

viz.:

Řízení o územním plánu § 52

(1) Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání (21) návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

*(2) Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat **pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení**, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.*

(3) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námítkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námítek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

(4) Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

Územní plánování a jeho procesy nestanovují institut námítky v rámci svých pojmů a konkrétního výčtu dotčených osob, subjektů, pro které by bylo jednoznačné, že jsou

jediný a ti zákonní, kteří mohou institutu námitky využít a uplatnit. Nicméně, a v současné době existují i judikáty Nejvyššího správního soudu, které tuto otázku řeší, dle kterých může i vlastník, který nemá přímo navrženou zastavitelnou plochu využít institutu námitky, tak aby dokázal hájit svá práva a nebyl jakým si způsobem omezen jen v míře uplatněné námitky. Já jako vlastník pozemku p.č.222 jsem dotčen návrhem řešení Návrhu ÚP Liberec ve smyslu dotčení návrhem zastavitelných ploch v rámci Návrhu ÚP Liberec. (na základě judikátu Nejvyššího správního soudu lze napadnout celý územní plán v souvislosti s navrženými zastavitelnými plochami a to ve smyslu jejich potřeb a odůvodněnosti)

V rámci Konceptu ÚP Liberec bylo v dotčeném území Rudolfov, Obec Liberec navrženo několik zastavitelných ploch, které již v této fázi rozpracovanosti (Koncept ÚP) dle mého názoru nesplňovali požadavky dané schváleným Zadání ÚP Liberec, resp. s veřejnými zájmy hájenými na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany přírody a krajiny a v neposlední řadě úkolům územního plánování, resp., jeho cílům.

Jestliže je z výše uvedených veřejných zájmů prvotním hájení nezastavitelných ploch a vůči tomu minimalizování záborů z hledisek hájených na vyjmenovaných úsecích, je naprosto nekonstruktivní a z hlediska obsahu (návrhu zastavitelných ploch) nereálné. V rámci Konceptu ÚP Liberec byly v tomto území navrženy plochy viz 2.42.BS1, 2.41.BS1, 2.48.BS1, 2.46.BS1, které svým objemem buď přesahují možnosti hájené zákonem či naopak jsou shodné s mým požadavkem, ale jakéhokoliv odůvodnění navržení této „koncepce“ v rámci Rudolfova postrádám.

Upozorňuji, že původně byl tento pozemek zahrnut i do zastavěného území, resp. současně zastavěného území dle tehdy platné legislativy.

V žádném případě nelze argumentovat blízkostí biocentra a dalších složek v rámci územního systému ekologické stability, zároveň nedojde ani k propojení, resp. zastavění celého pozemku, tudíž i možnost prostupnosti krajinou bude zachována, a to i s ohledem na sousední pozemky, které leč jsou zaneseny v zastavěném území, tak na nich žádná stavba nestojí a je otázkou zdali splňují ustan. § 58 stavebního zákona.

Samotný Rudolfov je Návrhem ÚP Liberec (veřejně projednaným 06/2013) de facto zahušťován, aniž by toto samotné bylo odůvodněno. Touto otázkou se konkrétně nezabývala ani SEA (posouzení vlivu koncepce na životní prostředí). Vymezením celých ploch (ačkoliv o tom územní plánování je) dochází k narušení typické krajiny a prostředí této samostatné a oddělené části Liberce jako takového.

Domníváme se, a předběžnými konzultacemi s dotčenými orgány jsme přesvědčení, že náš požadavek může být akceptován, protože v požadovaném rozsahu ctí veškeré veřejné (zákonné) požadavky a limity. Bylo by však důležité k vymezení zastavitelných ploch přistupovat mnohem odborněji nebo spíše respektovat projednané a schválené Zadání ÚP Liberec, ve kterém jsem obsaženy požadavky dotčených orgánů, které hájí veřejné zájmy jim svěřené platnou legislativou. V souvislosti s tím by nebyl překážkou pro zanesení mého záměru mezi zastavitelné plochy ani institut ochrany přírody a krajiny ve smyslu kompetencí Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory.

Závěr:

Požadujeme zapracovat část pozemku p.č.222 v k.ú. Rudolfov, Obec Liberec v rozsahu nezbytném pro výstavbu rodinného domu, protože tímto požadavkem jsou respektovány veřejné zájmy dané platnou legislativou a v území se nacházející, včetně schváleného Zadání ÚP Liberec.

Náš požadavek na zastavitelnou plochu respektuje ustan. §§ 18 a 19 stavebního zákona viz.:

§ 18**Cíle územního plánování**

(1) 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.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

§ 19**Úkoly územního plánování**

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) 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,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4), 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

A zároveň není v rozporu se zákonem č.114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny.

S navrženým řešením ve smyslu Návrhu ÚP Liberec, nezahrnutí pozemku p.č. 222 v k.ú. Rudolfov , resp. jeho části nesouhlasíme a požadujeme nezbytnou část zahrnout do ÚP Liberec.

Na závěr bych Vás chtěla požádat, i když se proces pořízení ÚP řídí stavebním zákonem, o poskytnutí informací na výše uvedené ve smyslu základních zásad činnosti správních orgánů ustan. §6 zákona č.500/2004 Sb., správní řád.

V opačném případě budu žádat o poskytnutí informací ve smyslu zákona č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v rámci procesu pořízení ÚP Liberec.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 222 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšeného bydlení (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): západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); východní část – návrhové plocha bydlení (B),

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); východní část – návrhové plochy bydlení všeobecného (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); východní část – návrhové plochy bydlení všeobecného (BO).

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 požaduje zahrnutí nezbytné části předmětného pozemku pro výstavbu rodinného domu do ploch bydlení.

Podatel upozorňuje v úvodu námítky, že je oprávněn námitku uplatnit. Pořizovatel všechny písemnosti, které byly podané v době od zveřejnění veřejné vyhlášky oznamující konání veřejného projednání návrhu územního plánu Liberec (2013) do 7 dnů ode dne konání tohoto veřejného projednání (tedy od 8. 4. 2013 do 20. 6. 2013), a které se věcně i místně vztahují k pořizovanému ÚPL a byly podány osobou, která je vlastníkem/spoluvlastníkem pozemku, který je dotčen řešením návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2013), v souladu s ustanovením § 52 odst. (2) stavebního zákona považuje za námitku. Toto podání bylo učiněno ve stanovené lhůtě (20. 6. 2013) vlastníkem pozemku, který je dotčen návrhem řešení ÚP, jeho nově stanovenou koncepcí, a proto je podání považováno za námitku.

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) byl předmětný pozemek zahrnut do stabilizovaných ploch smíšených obytných.

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. Rudolfov navrženy větší rozvojové plochy včetně velkoryse vymezených ploch stabilizovaných smíšených obytných, které také zajišťovaly určitý potenciál pro rozvoj území.

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

Dotčené orgány (CHKO JH) mimo jiné nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP (2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

V rámci stanoviska ke konceptu ÚP (2011) CHKO JH konstatuje, že dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory je harmonická venkovská krajina na území Rudolfova ve významné pohledové souvislosti s CHKO Jizerské hory. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z částí mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Za zásadní zde považuje ochranu volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Na základě tohoto požaduje, aby na předmětném pozemku byla do ploch obytných smíšených BS1 zahrnuta pouze část při komunikaci. Zároveň je zde připomínka, že vymezení zastavěného území a stabilizovaných zastavitelných ploch neodpovídá skutečnému stavu v terénu a požaduje upravit rozsah zastavěných ploch a hranici zastavěného území.

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k předmětnému pozemku a k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov pořizovatel v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B (Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele), v bodě 6 dal pokyn k úpravě zastavěného území. Na základě výše uvedeného pokynu projektant upravil vymezení zastavěného území v rámci města Liberce dle § 58 stavebního zákona. Na základě této úpravy vyjmul předmětný pozemek ze zastavěného území a navrhl mu funkční využití plochy zemědělské. Toto navržení odpovídá také vymezení v ÚPML, kde je pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Proti tomuto navržení byla vznesena tato námitka v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu (2013). Na základě námítky podatele, že požaduje zpracovat předmětný pozemek nebo jeho část do ploch umožňujících bydlení, byla východní část předmětného pozemku při komunikaci v Novém návrhu pro společné jednání (2016) navržena do návrhových ploch bydlení. Vzhledem k výše citovanému negativnímu stanovisku CHKO nebylo možné do plochy bydlení vymežit pozemek celý.

Toto navržení nadále koresponduje s níže uvedenými požadavky ze Zadání územního plánu, požadavky z PÚR ČR, ZÚR LK a stanovisky dotčených orgánů.

V Zadání územního plánu je uveden požadavek na „obnovení a rozvoj města jako funkčně a prostorově uceleného útvaru; nové zastavitelné plochy navrhovat s vazbami na zastavěná území při zohlednění kvality životního prostředí a ekologické únosnosti území, připustit i odůvodněný návrh rozptýlené obytné zástavby. Upřednostňovat intenzifikaci využití stávajících zastavěných ploch před extenzivním rozvojem, obnovit uvolnění okrajů zastavitelných území v kontaktu se svažitými lesními okraji, navázat na stávající krajinnotvorné a městotvorné prvky.“

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

ÚPL v souladu s tímto požadavkem nadřazené dokumentace využívá a intenzifikuje stabilizované zastavěné plochy a nové zastavitelné plochy navrhuje s ohledem na potenciál území a výše uvedený předpokládaný počet obyvatel a dalších uživatelů území včetně uvažovaného zlepšení standardů bydlení.

Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržená pro bydlení se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla východní část předmětného pozemku vymezena v návrhových plochách bydlení a západní část předmětného pozemku ve stabilizovaných plochách sídelní zeleně. K této změně funkčního využití z ploch zemědělských (K) na plochy sídelní zeleně (Z) došlo na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015). Projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovenou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na to 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 jednotlivým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v novém návrhu ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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.

Jak bylo s jednotlivými námitkami naloženo a odůvodnění rozhodnutí o námitkách se veřejnost dozví v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydá. Stavební zákon neukládá

povinnost individuálně písemně informovat jednotlivé osoby uvedené v § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona (dále jen „namítatelé“) o tom, jak byla jejich námitka či připomínka vypořádána. Zákodárci při tvorbě stavebního zákona záměrně nevložili tuto povinnost jednotlivě písemně informovat každého, kdo uplatnil námitku a připomínku. Vycházeli z toho, že územní plán se týká velkého počtu osob a subjektů a nebylo by tedy finančně ani personálně únosné obesílat jednotlivé „namítatele“. Proto se územní plán vydává formou opatření obecné povahy, jehož součástí je odůvodnění, ve kterém v kapitole ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ a v kapitole VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK budou náležitě a v souladu se zákonem vyrozuměni jednotliví „namítatelé“. Z důvodu rovného přístupu nelze vyhovět jednotlivým žadatelům o přednostní písemné poskytování informací.

Opatření obecné povahy, kterým se územní plán vydává, je akt, který se týká velkého počtu účastníků v určitém území, které je předmětem jeho řešení. Dle § 144 správního řádu jsou v řízení s velkým počtem účastníků (tj. více jak 30 účastníků) účastníci obesíláni veřejnou vyhláškou.

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0323 – Kořínek Bohuslav CJ MML 092580/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 379

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 379 v konceptu nového Územního plánu do ploch komunikací zajišťující průstup územím a to části v sousedství našich pozemků 370/1, 371/2 a 369/3 a žádám o zrušení tohoto záměru v návrhu územního plánu. Požaduji, aby pořizovatel Územního plánu / Město Liberec tuto plochu z Návrhu územního plánu vypustilo a převedlo nejlépe na plochu manipulační.

ODŮVODNĚNÍ: Změnou zařazení pozemku by došlo k porušení práva na příznivé životní prostředí, k úbytku zeleně, práva na soukromí a k zásahu do vlastnického práva tj. k výraznému poklesu ceny nemovitosti a pozemků. Mimo jiné šíře uvedené komunikace je u našich pozemků cca 1,4 m, což nesplňuje parametry minimální šířky pro případné vybudování komunikace. Také vzdálenost části uvedené komunikace od hrany nemovitosti, kde je obytná místnost je menší než 3 m. Uvedenou část komunikace místní obyvatelé stejně nepoužívají z důvodu neprostupnosti navazujících částí komunikace, v zimním období (většinou 1 m sněhu po dobu cca 6 měsíců) a v letních měsících je cesta zarostlá vysokou trávou.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 379 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí se zařazením předmětného pozemku (jeho části vyznačené v námítce) do ploch veřejných prostranství - komunikací.

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) i v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek navržen do ploch veřejných prostranství - komunikace.

Proti tomuto funkčnímu využití na předmětném pozemku vznesli majitelé sousedních pozemků (parc. č. 370/1, 371/2, 369/3) námitku s požadavkem, aby byla tato plocha vypuštěna a převedena na plochu „*manipulační*“.

Této námitce nebylo vyhověno z důvodu zachování prostupnosti území v této lokalitě.

V katastru nemovitostí je předmětný pozemek veden jako „ostatní komunikace“. Dle § 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) je katastr nemovitostí (dále jen "katastr") veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen "nemovitost") vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Katastr je zdrojem informací, které slouží pro rozvoj území.

Dle výše uvedené definice z katastrálního zákona projektant předmětný pozemek v rámci ÚPL zahrnul do ploch veřejných prostranství, které zahrnují také komunikace.

Z hlediska řešení koncepce dopravy a urbanistické koncepce je toto vymezení na předmětném pozemku logické a pouze vyznačuje stav, který je již veden v katastru nemovitostí. Tato již evidovaná cesta zajišťuje prostupnost územím a je umožněn přístup na okolní pozemky, které by jinak nebyly přístupné (mimo jiné i na pozemky podatele).

Dle zásady Z45 ZÚR LK je úkolem územního plánování rozšiřovat prostupnost krajiny zejména sítí tzv. zvykových cest spolu s návrhy doprovodné zeleně. Tato cesta je vedena již v mapě Císařských otisků stabilního katastru z let 1826 – 1843, které zachycují původní stav krajiny, zástavby i cestní sítě. Je tedy žádoucí, aby tyto cesty byly v ÚP územně stabilizovány a chráněny.

Z hlediska koncepce dopravy a koncepce krajiny (zejména prostupnosti krajiny), která má být v územním plánu řešena (Příloha č. 7 odstavec 1, písm. d), e) k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., není koncepční přerušovat vedení této cesty. Toto tvrzení je podpořeno také tím, že je předmětný pozemek veden jako „ostatní komunikace“ v katastru nemovitostí, který eviduje stávající stav. Přerušování této zvykové cesty by bylo také v rozporu se zásadou Z45 z nadřazené územně plánovací dokumentace a také s ustanovením § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., kde je uvedena nutnost chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

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

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Kategorii „manipulační plochy“ tato vyhláška nezná. Dle vyhlášky se mohou vymezit plochy specifické, které se vymezují za účelem zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, vězenství, sklady nebezpečných látek. Do této kategorie specifických ploch předmětný pozemek funkčně nepatří, a proto je pro něj funkční vymezení jako plochy veřejného prostranství nevhodnější.

Do zásahu vlastnického práva zde nedochází, protože veřejné prostranství je vymezeno dle katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 379 ve vlastnictví města Liberec a nezasahuje se do soukromých pozemků. Dle § 63 zákona o ochraně přírody a krajiny má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí škodu na majetku či zdraví jiné osoby a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv. Je přitom povinen respektovat jiné oprávněné zájmy vlastníka či nájemce pozemku a obecně závazné právní předpisy. Výše uvedená citace zákona ukládá právo na průchod krajinou a zároveň chrání vlastníka okolních pozemků.

Jedná se o obnovení historické cesty evidované v katastru nemovitostí. Proto také nedojde k úbytku zeleně ani k porušení životního prostředí. ÚPL neurčuje konkrétní výraz veřejného prostranství na tomto pozemku, pouze zde nechává možnost průchodnosti územím budoucím generacím a dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, což je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 odst. 1, 2 stavebního zákona.

Obecně v rámci tvorby ÚP nelze tvrdit, že vymezení plochy pro stávající komunikaci vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. 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 výstavba na předmětném pozemku sníží životní prostředí či cenu okolních nemovitostí, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Pokud tedy bude rozsudek aplikován na případ uvedený v námitce, nelze samotným vymezením plochy veřejných prostranství dojít k zhoršení kvality života v území. 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. V tomto případě se ani nové umístění stavby nepředpokládá, vymezením stabilizované plochy veřejného prostranství je pouze zdůrazněna ochrana současného stavu v území.

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_0334 – Ragín Jaroslav

CJ MML 093457/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 145 (nově rozděleno na pozemky parc. č. 145/1, 145/2)

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:
 Nesouhlasím s návrhem rozdělení pozemku č. 145 Rudolfov na zastavěný
 a nezastavěný. Předám odstupnutí (rozšíření) zastavěného plochy (již zastavěným)
 směrem o cca 10m po celé šíři pozemku.

ODŮVODNĚNÍ:

Zajímám se o úspory, stavět RD. Z hlediska praktičnosti a myšlenku je
 potřeba ^{spíše} více místa by provést o cca 10m aby se zároveň nastříhaly



Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 145 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011) : stabilizované plochy smíšeného bydlení (BS),

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

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

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

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2021): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), východní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO),

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), východní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO),

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětný pozemek do ploch urbanizované zeleně - parky a parkově upravené plochy.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje rozšíření zastavitelných ploch na pozemku parc. č. 145 o cca 10 m jihozápadním směrem. V průběhu pořizování ÚP byl pozemek parc. č. 145 rozdělen na pozemky parc. č. 145/1, 145/2. Pořizovatel v námitce užívá označení „předmětný pozemek“ pro původní rozsah pozemku v době podání námítky.

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) byl předmětný pozemek navržen jako stabilizovaná plocha smíšená obytná a zahrnut do současně zastavěného území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP (2011) spojeny do souvislých ploch pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF).

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. V rámci stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) je uveden požadavek na zařazení předmětného pozemku do ploch nezastavitelných.

Dle republikové priority č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom se má chránit krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel. Území Rudolfova je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měly nezastavitelné pozemky chránit, aby nedošlo k porušení struktury zachovalé podhorské zástavby.

Na základě priorit nadřazené dokumentace (PÚR ČR, ZÚR LK), cílů územního plánování a negativních stanovisek dotčených orgánů k předmětnému pozemku a k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov pořizovatel v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B (Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele), v bodě 6 dal pokyn k úpravě zastavěného území. Na základě výše uvedeného pokynu projektant upravil vymezení zastavěného území v rámci města Liberce dle § 58 stavebního zákona. Na základě tvorby Návrhu pro společné jednání (2012) jako zastavěného území v tomto případě vymezil pozemky st. p. 143 a parc. č. 144, které tvoří souvislý celek s obytnou budovou. Toto vymezení je také v souladu s vymezením zastavěného území v ÚPML. Na předmětném pozemku a pozemcích přiléhajících navrhl zastavitelné plochy bydlení 2.50.B1.10.80. a 2.79.B1.15.70 a tím redukoval zastavitelné plochy bydlení na východní část předmětného pozemku v kontaktu se zastavěným územím. Západní část pozemku byla zahrnuta do ploch sídelní zeleně dle požadavku stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011). Touto úpravou došlo ke zmenšení zastavěného území a jeho doplnění o návrhové plochy a současně o ponechání ploch sídelní zeleně v souladu se stanoviskem CHKO JH.

Proti tomuto návrhu podal vlastník pozemku námitku s požadavkem o posunutí hranice zastavitelné plochy o 10 m jihozápadním směrem.

Této námitce nebylo vyhověno. V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití ploch, jejichž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy změn v krajině) zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů. Jedná se o plochy, které zahrnují krajinnou zeleň – pobytové louky, a které propojují okolní lesní porosty skrz zástavbu Rudolfova. Vymezení západní části předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně bylo tedy vymezením nové vrstvy zelených pásů v Novém návrhu pro společné jednání (2016) potvrzeno a je tak zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcie krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou západní části předmětného pozemku v zeleném pásu je také dána nezastavitelnost této části předmětného pozemku. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, které k těmto účelům již historicky přirozeně slouží. Tam, kde se v ÚPL nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do

konfliktu s nově navrženými a jinak schvalitelnými zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Prostupnost krajiny je zde vymezením zeleného pásu zachována pro zvěř – propojení okolních lesních porostů a zejména je zde důležité zachování prostupnosti pro pěší návštěvníky území (přirozené pokračování pěší červené turistické cesty z Bedřichova mimo hlavní komunikaci, v zimě lyžařské trasy od kraje lesa k zastávce autobusu). V rámci zeleného pásu je navrženo pokračování cyklotrasy z Bedřichova, tak aby se provoz cyklistů vyhnul provozu na pozemní komunikaci (v zimě bude využívána pro lyžaře). Toto je v souladu s prioritou č. 29 PÚR ČR, kdy se mají vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest a s cílem priority č. 21 PÚR ČR, podle které se mají zachovat souvislé pásy nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny.

Posunutím hranice zastavitelné plochy 2.50.B.1.10.80.v o 10 m jihozápadním směrem by již na pozemku parc. č. 139/1, který je také součástí plochy 2.50.B.1.10.80.v došlo k přerušení návaznosti zeleného pásu na navazující lesní pozemky a zelený pás by tam ztratil svůj smysl, pro který byl vymezen. Dále dle stanovisek dotčených orgánů měl být pozemek parc. č. 145 zachován jako nezastavitelný, proto již vymezení plochy 2.79.B.1.15.70.v a 2.50.B.1.10.80.v je kompromisním řešením a hranice zastavitelné plochy byla vymezena v návaznosti na stabilizovanou plochu bydlení venkovského z ÚPML, hranice zástavby byla zarovnána podle současného stavu a do rozvojových ploch změn byly zahrnuty v podstatě proluky v zástavbě.

Jako zastavitelná byla vymezena severovýchodní část předmětného pozemku o výměře 1 418 m² (2.79.B.1.15.70. v) a jihovýchodní část předmětného pozemku o výměře 2 080 m² (2.50.B.1.10.80. v). Tyto plochy jsou plošně i tvarově dostačující ke stavbě 2 rodinných domů. ÚPL vymezil dostatečně velké plochy pro umístění 2 rodinných domů a dal zde předpoklad k výstavbě. Problém patřičného osvětlení a oslunění stavby budoucích rodinných domů je náležitostí, které jsou řešeny v následujících řízeních při povolování konkrétních staveb, protože jsou pod podrobnost územního plánu.

S návrhem na nevyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání Nového návrhu pro veřejné projednání (2018). CHKO JH souhlasila s návrhem vyhodnocení námitky, kterým se námitce nevyhovuje, tj. ponecháním vymezení zastavitelné plochy v navrženém rozsahu, který je výsledkem dohody s CHKO JH. Dle stanoviska jsou navržené plochy 2.79.B.1.15.70. a 2.50. B.1.10.80. doplňují souvislou zástavbu v proluce a v přímé vazbě na stávající komunikaci a ponechávají souvislou část sídelní zeleně 217.Z, jsou tedy v souladu s urbanistickou strukturou zástavby, která je součástí

- harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny
- vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny.

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 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 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.

Námitka k návrhu pro veřejné projednání N_0680 – Mgr. Jitka Mrázková

CJ MML 082264/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 198

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

Věc:

Nesouhlas se záměrem výstavby a realizace psiho-zvířecího hřbitova v Rudolfově

OS Rudolfov-Jizerské hory nesouhlasí se záměrem výstavby a realizace psiho-zvířecího hřbitova na katastru Liberec XXI- Rudolfov.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 198 v k. ú. Rudolfov (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): návrhové plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy pro zvířecí hřbitov na katastru Rudolfova.

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 Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek navržen do návrhových ploch pro zvířecí hřbitov (2.84.H1.1.70.) Vymezení chybějící občanské vybavenosti – zvířecího hřbitova vzešlo jako požadavek města z neustálé poptávky obyvatel (není místo, kam by mohli obyvatelé města pohřbívat své domácí mazlíčky). Předmětný pozemek byl vytipován jako vhodný pozemek v majetku SML pro svoji polohu v přírodním prostředí a těsné sousedství již existujícího hřbitova.

Na základě negativních námitek při veřejném projednávání návrhu územního plánu (2013) projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona znovu prověřil podmínky v území a souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území předmětnému pozemku v Novém návrhu pro společné jednání (2016) funkční využití plochy sídelní zeleně (Z) a zvířecí hřbitov byl v této lokalitě vypuštěn.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen také jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

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

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0681 – Ing. Jakoubek Martin

CJ MML 091857/13

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 198, 197

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: NESOUHLASIM S NAVRŽENÝM ZVIŘENÝM HŘBITOVEM NA POZEMEK P.Č. 198, k.ú. RUDOLFOV. ZVIŘENÝ HŘBITOV JE NAVRŽEN V BEZPRAVĚBNÉM SPOLEČNÉM NÁSTAVU POLEMKU P.Č. 197, KTERÉMU BYLA SNIŽENA VÝMĚRA (KAPITULOV) Z 2858 m² NA CÍL 1040 m². V PŘÍPADĚ DOJEDNÁNÍ VÍDELE MOU NÁSTAVU JEDNĚTE PŘIPADAT, NÁSTAVU ZA NEPŘEKONÁNÍM... SETRAŽAN A PŘEKÁŠENÍ PLOCHY V ÚVLAHU S PŘÍKLONNÝM PARAGRAFEM STAVEBNÍHO ZÁKONA.

ODŮVODNĚNÍ: NA POZEMKU P.Č. 197 DÍKY UMÍSTĚNÍ ZVIŘENÝM HŘBITOVA NELZE FYZICKY REALIZOVAT 1 RD, DLE PLÁNOVÉHO ÚLOHNOVÉHO PLÁNU. VYTRÁŽENÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY OD LÍKÉ PLOCHY ZASTAVITELNĚ UMÍSTĚNÍ RD DLE LIMITY ÚP (ZASTAVITELNOST, MIN. PŮVODNÍ PLOŠKA, PLOŠKA, DOSTUPNÉ VÝŠKOVÉ OD HMTNICE POLEMKU; ŠÍŘE PLOCHY V MIN. PŘÍP. = 14 m). V MÍSTĚ NEMÍ VÝŠKOVÝ ZADÁNÍ, KDOH PRA RD MLIHÍ ŽEŠT. STANA. PR. UMÍSTĚNÍ ZVIŘENÝM HŘBITOVA NEPŘÍJDE UMÍSTĚNÍ ZONOU ÚC04 POU RO NA P.Č. 197. DÁLE JAKU MUDROUŠAMÍ INTENÁR POU VOŠKOVÁČKA ŽEŠKÉ ŠITUBY VOŠKOVÁČKA, ŽE V MÍSTĚ HŘBITOVA JE VÝŠKOVÝ ÚVODŮ HLV A TA VOŠKOVÁČKA AŽ NA TERÉN, NUTNO POUŠTĚT H9 PLOŠKY VE PŘÍP. ŽEŠKÉ OŠKOVÍČKA VOŠKOVÝ ZONOUŠŮ UMÍSTĚNÍ HŘBITOVA OD PŮVODNÍ S VÝŠKOVÝ EXPLUČÍ HLV NEMÍ DLE NOSTY IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE: PŘÍKLONNĚ!

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 198 v k. ú. Rudolfov (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): návrhové plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

Návrh pro veřejné projednání (2013): návrhové plochy občanského vybavení – hřbitovy (H),

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Pozemku parc. č. 197 v k. ú. Rudolfov (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): západní část – stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN); východní část – návrhové plochy smíšeného bydlení (BS)

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – stabilizované plochy zemědělské (K); východní část – návrhové plochy bydlení (B)

Návrh pro veřejné projednání (2013): západní část – stabilizované plochy zemědělské (K); východní část – návrhové plochy bydlení (B)

Nový návrh pro společné jednání (2016): západní část – stabilizované plochy sídelní zeleně (Z); východní část – návrhové plochy bydlení (B)

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); východní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO).

Dokumentace pro vydání (2022): západní část – stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS); východní část – plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné (BO).

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s návrhem zvířecího hřbitova na pozemku parc. č. 198 a požaduje rozšíření zastavitelné plochy bydlení na pozemku parc. č. 197.

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*“.

Odůvodnění k pozemku parc.č. 198:

V Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) byl pozemek parc.č. 198 navržen do návrhových ploch pro zvířecí hřbitov (2.84.H1.1.70.) Vymezení chybějící občanské vybavenosti – zvířecího hřbitova vzešlo jako požadavek města z neustálé poptávky obyvatel (není místo, kam by mohli obyvatelé města pohřbívat své domácí mazlíčky). Předmětný pozemek byl vytipován jako vhodný pozemek v majetku SML pro svoji polohu v přírodním prostředí a těsné sousedství již existujícího hřbitova.

Na základě negativních námitek při veřejném projednávání návrhu územního plánu (2013) projektant ÚP v souladu s ustanovením § 18 odst. 2 stavebního zákona znovu prověřil podmínky v území a souladu s ustanovením § 19 odst. 1 písm. b) a c) stavebního zákona stanovil s ohledem na hodnoty a podmínky v území předmětnému pozemku v Novém návrhu pro společné jednání (2016) funkční využití plochy sídelní zeleně (Z) a zvířecí hřbitov byl v této lokalitě vypuštěn.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek parc.č. 198 vymezen také jako plochy sídelní zeleně (Z) a následně byl pozemek parc.č. 198 v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je pozemek parc.č. 198, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

V této části námitky je tedy podateli vyhověno.

Odůvodnění k pozemku parc.č. 197:

V konceptu ÚP (2011) byla východní část pozemku parc. č. 197 zahrnuta do návrhových ploch smíšených obytných (2.47.BS1) v souladu s územním plánem z roku 2002. Západní část pozemku byla součástí ploch smíšených nezastavitelných.

Během projednávání Konceptu územního plánu (2011) dotčený orgán – CHKO JH, MŽP v rámci stanoviska požadoval redukovat zástavbu pouze na pruh podél komunikace, protože Koncept ÚP (2011) rozšiřoval zástavbu do volné krajiny. Dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO JH Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Za zásadní se zde považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce.

Na základě této námitky projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) vyznačil do ploch bydlení (B) pouze východní cíp pozemku parc.č. 197 při komunikaci. Toto vymezení je v souladu jak s cíli a úkoly územního plánování tak s nadřazenými ÚPD.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování hospodárně využívat zastavěné území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků a chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel.

Dle požadavků na rozvojovou oblast OB7 Liberec (zpřesnění rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR) ze ZÚR LK je úkolem pro územní plánování „*upřednostňovat intenzifikaci využití zastavěných území před zástavbou volných ploch a tak minimalizovat nároky na rozsah nových zastavitelných ploch.*“

Dle republikové priority č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „*zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice*“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK.

Na základě výše uvedeného byla plocha pro bydlení v Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) zmenšena prolukou ve stávající zástavbě u komunikace – plochu 2.47.B.1.15.70.v, aby zůstala zachována jedna řada zástavby v souladu se stanoviskem CHKO JH, kdy není z pohledu zachování krajinného rázu lokality vhodné umístění staveb do větší vzdálenosti od ulice Rudolfovská (založení další řady zástavby).

Západní část pozemku parc. č. 197 byla z ploch smíšené nezastavitelné (SN) vymezených v Konceptu ÚP (2011) převedena do ploch zemědělských (K) na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012). Projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovenou 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 a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Plochy specifické nezastavitelné vymezené v Konceptu ÚP (2011) se po projednání ukázaly jako nepodstatné, proto byly v Návrhu pro společné jednání (2012) a v Návrhu pro veřejné projednání (2013) převedeny na plochy zemědělské (K) nebo plochy sídelní zeleně, v tomto případě do ploch zemědělských (K).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně rozsahu návrhové plochy bydlení 2.47.B.1.15.70.v na pozemku parc.č. 197, protože rozsah plochy vymezený v předešlé fázi projednání byl v souladu s nově stanovenou koncepcí. Nový návrh pro společné jednání (2016) stanovil charakter y zástavby a zařadil pozemek parc.č. 197 do kategorie venkovské zástavby, což odpovídá zástavbě samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním sídelní i krajinné zeleně na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání. Vymezená plocha pro bydlení koresponduje s výše uvedeným charakterem zástavby, kdy je respektováno zachované uspořádání staveb v jedné řadě po levé straně ulice Rudolfovská.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo pouze ke změně funkčního využití západní části pozemku parc.č. 197 z ploch zemědělských (K) na plochy sídelní zeleně (Z). Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, 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 pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v 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 pozemku parc.č. 197 a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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.

Jako plocha změn (rozvojová) zastavitelná bydlení všeobecného je vymezena východní část pozemku parc.č. 197 o výměře 974 m². Dle koeficientu zastavění 15 % této plochy je na části pozemku možné umístit 1 rodinný dům o zastavěné ploše 146 m². Na pozemku parc.č. 197 je proto možné umístit tradiční rodinný dům. Šířka pozemku v místě mezi stávajícími okolními domy je přibližně 22 m, což při vhodném umístění a parametrech rodinného domu umožňuje dodržení odstupových vzdáleností dle Vyhlášky 501/2006 Sb.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i pozemek parc.č. 197 je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 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.

Zvířecí hřbitov byl po veřejném projednání (2013) vypuštěn, proto již není podstatný argument o znečištění studní v této oblasti vlivem zvířecího hřbitova.

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je pozemek parc.č. 197, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu se stanovenou koncepcí.

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. ÚPL plochu pro bydlení redukuje, ovšem možnost výstavby na pozemku parc. č. 197 ponechává v jeho východní části. Plocha pro bydlení byla do územního plánu z roku 2002 přidána 21. změnou, kterou vydalo ZM v roce 2009. Podatel měl tedy více než 10 let možnost plochu využít v celém rozsahu vymezeném v ÚPML a neučinil tak. Podle ustanovení § 102 stavebního zákona náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, v tomto případě změny č. 21 ÚPML z roku 2009.

Vlastníkovi pozemku, také musí vzniknout prokazatelná majetková újma - vynaložené náklady na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku, což nebylo podatelem prokázáno.

V této části námitky se podateli nevyhovuje.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje. Námitce bylo vyhověno v požadavku na zrušení zvířecího hřbitova na pozemku parc. č. 198. Námitce nebylo vyhověno v požadavku na rozšíření plochy pro bydlení na pozemku parc. č. 197 a plocha Z2.47.BO.1.15.70 je vymezena ve východní části pozemku parc. č. 197 u komunikace Rudolfovská.