



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. 57

L.2.26 STRÁŽ NAD NISOU



## L.2.26 STRÁŽ NAD NISOU

### Obsah kapitoly

Námítka k návrhu pro veřejné projednání N_0148 – Vladislav Merhaut .....	2
--	---

## Námitka k návrhu pro veřejné projednání N\_0148 – Vladislav Merhaut CJ MML 094072/13

Katastrální území: Stráž nad Nisou

Pozemky parc. č.: 1378/1, 1385/2, 1385/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

### Text námítky:

NÁMITKA: NÁMITKA SE TÝKÁ OSY REZERVNÍ  
KOMUNIKACE SVÁROV - PRŮMYSLOVÁ ZÓNA SEVER  
(VIZ. PŘÍLOHA)

### ODŮVODNĚNÍ:

OSA V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ STRÁŽ NAD NISOU  
NESOUHLASÍ S ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE, BYLA  
POSUNUTA K RODINÉMU DOMU Č.P. 132  
(VIZ. PŘÍLOHA)

Již v roce 1992 při restitučním vydávání pozemků a prodeji pozemků v k. ú. Růžodol bylo přislíbeno, že o pozemky v k.ú. Stráž nad Nisou nemá a nebude mít město zájem. V roce 2001 na základě nového územního plánu bylo panu Merhautovi sděleno starostou Ing. Dědkem, že tato stavba není ve veřejném zájmu a že své pozemky nemusí prodat, pokud nebude chtít. V roce 2004 při první změně územního plánu Stráže nad Nisou pan Merhaut podal námitku na napojení průmyslové zóny Růžodol. Při jednání o návrhu zadání změny územního plánu bylo panu Merhautovi Ing. Procházkovou z Investorského inženýrského a.s. sděleno, že trasa napojení bude mimo pozemky v jeho vlastnictví. V roce 2005 se nemohl pan Merhaut zúčastnit veřejného projednání změny územního plánu z důvodu dlouhé a těžké nemoci.

Pan Merhaut je toho názoru, že tato stavba není v souladu s územním plánem, jelikož kruhový objezd není v územním plánu Stráže nad Nisou. Napojení do průmyslové zóny lze bez problémů realizovat podle první změny územního plánu Z1/II 14, která zasahuje do pozemků určených a vytyčených na průmyslovou zónu. Pan Merhaut výslovně nesouhlasí s naplánováním nové příjezdové komunikace k rodinnému domu čp. 132, které má být dvakrát delší než stávající komunikace a vede přes stávající zahradu. Zásadně nesouhlasí s vykácením vzrostlé zeleně a ovocných stromů. Upozorňuje správní orgán, že není nijak vyřešen příjezd na pozemky p.č. 1378/3, p.p.č. 1373/4 a p.p.č. 1373/2. Tím, že tato komunikace je velice navýšena proti ostatnímu terénu a osazena protihlukovou stěnou, prokazatelně dojde k zastínění a velkému znehodnocení nemovitosti ve vlastnictví pana Merhauta, které není možné nijak napravit, odstranit či kompenzovat a s ohledem na výše uvedené je naprosto zbytečné a bezdůvodné. K velkému znehodnocení soukromých nemovitostí dojde rovněž hlukem, prachem a výfukovými zplodinami z projíždějících vozidel, dále bude provždy znemožněno vyvážení septiku.

Pan Merhaut poukazuje na to, že se záměrem stavby této komunikace nikdy nesouhlasil, pro výstavbu průmyslové zóny podstoupil již značnou část pozemků a nehodlá se zbylých pozemků vzdát a nechat si znehodnotit své nemovitosti, kde mu bude prokazatelně zhoršena kvalita bydlení a nemovitosti budou v podstatě neprodejné.

V této souvislosti je rovněž nutno připomenout, že pozemek č. 1385/1 byl územním plánem Stráže nad Nisou určen pro výstavbu a bydlení v rodinných domech a stavbou příjezdové komunikace k rodinnému domu čp. 132 bude tento pozemek rovněž znehodnocen a nebude ho možno využít k zástavbě v souladu s územním plánem.

Dále je nutné poukázat na to, že osa vozovky nesouhlasí s územním plánem a kruhový objezd opět zasahuje do katastru Stráže nad Nisou. Dne 26.04. 2007 se konalo jednání o přístavbě stavby a uvedené informace, se kterými byl pan Merhaut byl seznámen, nesouhlasí s údaji návrhu na vydání územního rozhodnutí. Pan Merhaut rovněž nebyl dosud seznámen k jakému majetkoprávnímu vyrovnání v souvislosti se stavbou by

mělo dojít a jak budou kompenzovány ztráty a škody, které mu mohou bezdůvodně vzniknout. Závěrem poukazuje na nespornou skutečnost, že tuto stavbu lze provést podle první změny územního plánu obce Stráž nad Nisou varianty C. Takto by došlo k naprosto zbytečně velkému záboru půdy, nevratnému a neodstranitelnému znehodnocení nemovitosti ve vlastnictví soukromé osoby, což je naprosto zbytečné, když věc lze řešit jinými stavebními postupy.

Tyto námítky a připomínky pan Merhaut jako účastník řízení uplatnil již v předcházejícím řízení. To, jak k nim správní orgán přistoupil a zabýval se jimi, bylo rovněž důvodem odvolání proti územnímu rozhodnutí ve věci ze dne 17.7.2008, když odvolací orgán napadené územní rozhodnutí zrušil a věc vrátil orgánu prvního stupně k novému projednání a rozhodnutí.

Z oznámení o pokračování řízení tak, jak bylo doručeno panu Merhautovi, je zřejmé, že správní orgán nijak nerespektuje ani se neřídí rozhodnutím odvolacího orgánu a jeho právním názorem. Toto je však nad rámec námitek a připomínek, byť je to z právního i lidského hlediska naprosto nepochopitelné. To je však problém správního orgánu, který ve věci musí rozhodnout v souladu s platným právem a podle zákona.

V rámci těchto námitek a připomínek se sluší připomenout to, co bylo již panem Merhautem řečeno několikrát, a sice že celou věc lze řešit jinak, naprosto jednoduše, posunutím sporného kruhového objezdu na vedlejší sousedící pozemky, které jsou volné k prodeji a město či jakýkoli jiný budoucí vlastník stavby je může koupit.

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

Podatel nesouhlasí se změnou trasy komunikace spojující Průmyslovou zónu Liberec Sever a MÚK Svárov.

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“.*

Celková koncepce ÚPL byla projektantem zpracována na základě Zadání územního plánu. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a následně projednána s dotčenými orgány. Navržený rozsah zastavitelných ploch je s ohledem na ochranu environmentálního pilíře přípustný, pokud má být zajištěna vyváženost podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona.

V Konceptu ÚP (2011) byla vymezena plocha 10.73.DS pro sběrnou obvodovou komunikaci. Oproti trase schválené v 1. změně územního plánu Stráž nad Nisou byla komunikace doplněna o prostor na křižovatku v návaznosti na ulici Obchodní a tento prostor částečně zasahoval i na území obce Stráž nad Nisou.

Na základě uplatněné námítky projektant znovu prověřil vymezení dopravního napojení přes území Stráže nad Nisou se snahou minimalizovat zásah do vlastnických práv podatele. Kruhová křižovatka byla v Návrhu pro společné jednání (2012) posunuta na k.ú. Růžodol I tak, aby trasa případné budoucí komunikace (rezervní koridor) byla v souladu s územním plánem obce Stráž nad Nisou, ve kterém bylo dopravní řešení toho napojení navrženo 1. změnou v roce 2006. Zároveň byla tato komunikace v Návrhu pro společné jednání (2012) z plochy změn (návrh) převedena do územní rezervy. Toto řešení doporučilo Ministerstvo dopravy ČR ve svém stanovisku k Návrhu ke společnému jednání (2012) ve znění: *„Doporučujeme zachovat možnost dopravní obsluhy komerční a průmyslové zóny u letiště zatím v alternativách: a) prostřednictvím patrové okružní křižovatky navrhované v k.ú. Stráž nad Nisou, b) komunikací*

*vycházející z mimoúrovňové křižovatky Svárov.“*

V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě změny územního plánu. V návrhové ploše zůstalo dopravní napojení 10.90.M – Oblouková mimo pozemky podatele do plánované patrové okružní křižovatky na komunikaci I/35 umístěné na území města Liberec, k.ú. Staré Pavlovice. V k.ú. Stráž nad Nisou bude realizováno napojení ulic Londýnská a Oblouková a tím dojde také ke zkvalitnění dopravní obsluhy území Stráže nad Nisou.

Vymezení tohoto dopravního napojení ve formě územní rezervy bylo zachováno i v dalších fázích pořizování ÚPL. Koridor územní rezervy pro napojení obvodové sběrné komunikace z úrovňové křižovatky Obchodní do mimo úrovňové křižovatky (dále jen „MÚK,“) Svárov zajišťuje alternativní, i když podstatně méně výhodné řešení požadované Ministerstvem dopravy ČR z důvodů jejich pochyb o technické a finanční reálnosti v ÚPL navrženého připojení v MÚK Oblouková. Druhým důvodem je, aby severní úsek obvodové sběrné komunikace od úrovňové křižovatky Spáleniště po napojení na silnici I/35 celý splňoval parametry silnice II. třídy a takto mohl být vybudován z prostředků Libereckého kraje.

Změna č. 1 územního plánu obce Stráže nad Nisou z roku 2005 prověřovala (společně s 11. změnou územního plánu Liberec z roku 2002) dopravní napojení průmyslové zóny Růžodol I. – Sever a v rámci prověřování 3 variant byla vybrána varianta „C“. Jednalo se o napojení z křižovatky Svárov mimo zastavěné území obce komunikací funkční třídy B2 kategorie S 11,5/80. Již od roku 2006 bylo tedy přes pozemky parc. č. 1378/1 a 1385/2 vedena rezervní obchvatová trasa.

V souběhu s pořizování ÚPL bylo v roce 2015 zahájeno pořizování územního plánu Stráž nad Nisou, který také prověřil koncepci dopravy na celém území obce a v této části navrhnul koridor územní rezervy pro umístění silnice III. třídy D16 v souladu s ÚPL. Trasa je vymezena pouze formou územní rezervy, protože při porovnání variant severního zaústění sběrné obvodové komunikace v Liberci (SOK) do silnice I/35 v MÚK Svárov x MÚK Oblouková vychází jednoznačně pro MÚK Oblouková z hlediska tvaru silniční sítě, zátěže, investic i urbanismu. Z hlediska organizačního zajištění je Oblouková mírně lepší, pro Svárov je hotová DÚR, ale hrozí zde problémy s výkupy pozemků a odpor obyvatel Stráže nad Nisou. Překlopení územní rezervy do návrhu bude vyžadovat vymezení VPS, jejichž odůvodnění vzhledem k existenci výhodnější trasy bude problematické.

Územní rezerva je vymezena mimo vlastní objekt rodinného domu č. p. 132. Rezervní plocha nemá vymezenou osu, jedná se o území, ve kterém bude následně změnou územního plánu upřesněno vedení plochy dopravy silniční včetně koridoru. Dopravní napojení zóny Růžodol I. – Sever od křižovatky Svárov využívá koridoru a pásma územní ochrany obchvatové komunikace I/35 vymezeného v územním plánu z roku 2002 a je navrženo s parametry splňujícími výhledově požadavky tohoto obchvatu. V ÚPL nemusí být komunikace vedena v souladu s územním plánem z roku 2002, protože je navrhována nová dopravní koncepce. Soulad s územním plánem je nutné posuzovat v dalších stupních projektové přípravy při umístování stavby. Návaznost ÚPL a územního plánu Stráž nad Nisou zkoordinoval nadřízený orgán (KÚLK), který toto řešení ve svém stanovisku nerozporoval.

Návrh sběrné obvodové komunikace v navržené poloze zaručuje vyváženost hospodářského, sociálního a environmentálního pilíře udržitelného rozvoje v souladu s § 18 stavebního zákona na území města Liberec jako celku. Veřejný zájem na umístění obvodové komunikace v různých

formách na západní okraj zástavby města je dlouhodobě potvrzován řadou odborníků. Návrhem lze zajistit kvalitní a dostatečně kapacitní dopravní obsluhu lokality a současně řeší přímé připojení výrobních a obchodních zón na severním okraji města na vyšší silniční síť – silnici I/35.

K zásahu do vlastnických práv je nutné vycházet z Nálezů Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Stavební zákon připouští v ustanovení § 102 možnost náhrady za změnu v území. V ustanovení tohoto paragrafu je uvedeno, v jakých případech náleží vlastníku pozemku nebo stavby náhrada za „znehodnocení“ jeho pozemku, nebo stavby. V tomto případě by mohla náležet náhrada vlastníku pozemku, jestliže mu vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě vydání nového územního plánu. Podle územního plánu obce Stráž nad Nisou z roku 2001 bylo jižní části pozemku parc. č. 1385/1 navrženo funkční využití plochy bydlení v rodinných domech. Tato část pozemku není zasažena zmiňovanou územní rezervou ale koridorem dopravy silniční CNU-8.104.DS. Zbylá část pozemku parc. č. 1385/1 a pozemek parc. č. 1378/1 byly dle územního plánu obce Stráž nad Nisou z roku 2001 vymezeny v plochách zemědělského půdního fondu – louky a pastviny. Na pozemku parc. č. 1385/2 byla vymezena stabilizovaná plocha „místní komunikace“. Přes pozemek parc. č. 1385/1 byla v územním plánu obce Stráž nad Nisou z roku 2001 navržena návrhová plocha komunikace III. třídy. Je tedy otázkou, zda podatelé mohou být podle ustanovení § 102 stavebního zákona přiznány náhrady za snížení hodnoty pozemků. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, jejíž orgán vydal územně plánovací dokumentaci.

Obecně v rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení jakékoliv plochy vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě a již vůbec to nelze tvrdit o vymezení územní rezervy. 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 do území 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 jí možné do plochy umístit. V této fázi je tvrzení, že vymezením územní rezervy pro komunikaci zapříčiní kácení zeleně na pozemcích podatele, znemožní příjezd na okolní pozemky, nebo dojde k zastínění a znehodnocení nemovitosti, zhoršení kvality bydlení pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímající dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení.

Negativní dopady stavby křižovatky Svárovská x Obchodní x Pod Strání na stávající obytnou zástavbu musí být minimalizovány projektovým řešením této stavby a vlastní realizací, kterou nelze ovlivnit v územně plánovací dokumentaci. Rezerva pro umístění komunikace byla vymezena za účelem dělby intenzit dopravy mezi obě komunikace, odlehčení potenciálně

přetížené mimoúrovňové křižovatky Růžodol I. a zajištění druhého příjezdu do území při řešení havarijních služeb.

Územní řízení vedené ve věci vybudování komunikace či zmiňované přístavby není předmětem vypořádání této námitky. Územní řízení je samostatným procesem, jehož postup upravuje stavební zákon.

V ÚPL nedošlo ke změně vymezení územní rezervy, protože její vymezení je v souladu s nově stanovenou koncepcí. V ÚPL je nadále vymezena rezerva sběrné obvodové komunikace jako součást dopravní kostry města.

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