



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



LIBEREC

ÚZEMNÍ PLÁN

PŘÍLOHA Č. 5

L.1.4 HLUBOKÁ U LIBERCE

L.1.4 HLUBOKÁ U LIBERCE

Obsah kapitoly

Námitka ke konceptu K_0179 – Ing. Luboš Vít.....	2
Námitka ke konceptu K_0339 – Mgr. Jan Vaculík	5

Námitka ke konceptu K_0179 – Ing. Luboš Vít

CJ MML 067931/11

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: 259/2

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

nesouhlas s účelem využití pozemku v novém územním plánu

ODŮVODNĚNÍ:

pozemek je vhodný z hlediska stejné kvality a umístění k přiřazení do linie určené v novém územním plánu k zástavbě menšími rodinnými domky

Příloha k námitce ke konceptu územního plánu Liberec

Parcelní číslo pozemku : 259/2

Katastrální území : Hluboká u Liberce

Pozemek je umístěn na okraji Hluboké s hezkým výhledem na Liberec přímo u komunikace. V konceptu nového územního plánu Liberec jsou pozemky na druhé straně komunikace určené k zástavbě rodinnými domky, kde můj pozemek vytváří proluku v této linii a za ním již zástavba opět pokračuje a dovoluji si požádat o přehodnocení využití vzhledem k poloze a začlenit pozemek do pásu s využitím stavebním pro malý rodinný dům. Přístup na pozemek je přímý z městské komunikace. Pro podporu mého požadavku přikládám zastavovací studii vypracovanou Ing.Cermanem Oldřichem,

Věřím, že mé námitce vyjdete vstříc a pozemek začleníte do nové linie zástavby s možností využití výstavby malého rodinného domu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 259/2 v k. ú. Hluboká (dále jen „pozemek“), (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel námítky nesouhlasí s navrženým využitím pozemku a požaduje vymezení zastavitelné plochy pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) byl pozemek navržen do ploch smíšených nezastavitelných.

V rámci projednání konceptu ÚP (2011) 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*“. Z těchto důvodů doporučil pořizovatel Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci pokynů pro zpracování návrhu pokyn „nezohlednit“ a zachovat v ploše nezastavitelné, a to z důvodu uvedených níže.

Tato lokalita je přírodně a krajinářsky cennou lokalitou na území Přírodního parku Ještěd. Pozemek se nachází na velmi pohledově exponovaných svazích. Jednalo by se o zahušťování rozptýlené zástavby a rozšiřování do volné krajiny v Přírodním parku Ještěd. Změna funkčního využití by znamenala negativní zásah do krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, což odporuje cílům ochrany přírody a krajiny prosazovat ekologicky a esteticky hodnotnou krajinu.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno v podstatě jako nerozvojové.

Dle republikové priority územního plánování 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 Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování 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. Na území Hluboké u Liberce zachována historická struktura podhorské zástavby. Tato struktura zástavby je zachováním historické zástavby a je shodná s dokumentací zástavby v mapách Císařských otisků (1843).

Předmětný pozemek není svým tvarem vhodný k zastavění – úzký cíp v příkrém svahu mezi komunikací a vyježděnou cestou a terénním zlomem porostlým vzrostlou vegetací.

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

Pozemek se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu Liberec stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant ÚPL prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu Liberec sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v 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 ÚPL do ploch sídelní zeleně (Z).

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

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl pozemek vymezen 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 standart vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR. Nejedná se však o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

Námitka ke konceptu K_0339 – Mgr. Jan Vaculík

CJ MML 095230/11

katastrální území: Hluboká u Liberce

pozemek parc. č.: horní část osady Hluboká

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Uplatňuji námitku proti UP v horní části osady Hluboká, nad kat.13 (pod chatou lyž. vleku tj. Turnov)
Nelze jakkoli tuto plochu zastavět. Je to vyznačené prameniště hlubockého potoka a napájí studna na mém pozemku. OŽP Liberec přislíbil ve své gesci ochranu vodních zdrojů na tomto místě. Před deseti lety jsem upozorňoval na tento problém a dokonce mi byla slíbena dotace na údržbu zdrojů. Slib nebyl splněn a navíc v novém UP se počítá v tomto místě s výstavbou.
důrazně protestuji ve jménu obyvatel zásobovaných pitnou vodou z tohoto zdroje
(voda pro osadu Hluboká a Pilínkov)

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel námítky požaduje vypuštění zastavitelných ploch z důvodu ochrany vodních zdrojů a prameniště Hlubockého potoka.

V rámci vyhodnocení projednání konceptu ÚP (2011) 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“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit v rámci pokynů pro zpracování návrhu pokyn: „zachovat v plochách přírody“. Pokyn byl schválen.

Během projednávání konceptu územního plánu dotčené orgány v rámci stanovisek (MML, KÚLK) nesouhlasily s vymezením lokality 6.118.BS1 v konceptu územního plánu.

Dle stanoviska MML a KÚLK ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno vypuštění této lokality. Lokalita leží skoro celá v ochranném pásmu lesa v Přírodním parku Ještěd. Jedná se o přírodně a krajinářsky cennou lokalitu s možným výskytem chráněných druhů živočichů a rostlin. Navržená změna funkčního využití by přinesla nežádoucí změnu s možným přímým negativním vlivem na chráněné druhy a krajinný ráz místa. Lokalita je velmi pohledově exponovaná a nachází se zde vzrostlá zeleň, která plynule přechází v lesní porost na sousedních pozemcích.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území parku. Na území města Liberec byl tento požadavek respektován a katastrální území Hluboká u Liberce bylo vymezeno v podstatě jako nerozvojové.

Dle republikové priority územního plánování 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 Hluboká u Liberce svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také zahrnuto do priority územního plánování P1 ZÚR LK.

Dle priority P8 ZÚR LK je nutné vhodným přístupem k využívání území a respektováním územních opatření zajistit ochranu vodohospodářsky významných území v systému CHOPAV, ochranu povrchových a podzemních vod a vodních ekosystémů zvyšujících retenční schopnost území s cílem zabezpečit dostatek zdrojů kvalitní pitné a užitkové vody pro stávající i budoucí rozvojové potřeby kraje.

Dle zásady Z48 ZÚR LK se májí územně chránit a hospodárně využívat povrchové a podzemní zdroje vody a prameniště minerálních a léčivých vod, podporovat posilování retenční schopnosti území kraje.

Územním plánováním se májí vytvářet územní podmínky pro zajištění vodohospodářských zájmů v území, navrhnout územní úpravy a opatření k ochraně a kultivaci vodních zdrojů, toků, ploch a vodních ekosystémů.

Dle § 18 stavebního zákona územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. 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. V tomto případě je cílem územního plánování ve veřejném zájmu ochrana vodních zdrojů jako zdrojů pitné vody pro osadu Hluboká.

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

Po opětovném prověření území projektantem ÚPL došlo k omezení rozsahu zastavitelných ploch. V katastrálním území Hluboká u Liberce jsou zachovány zastavitelné plochy z ÚPML a nové plochy nejsou téměř navrhovány.

Hluboká u Liberce se nachází v městském sektoru 06 – Jih. V tomto sektoru je v návrhu ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno téměř 38,5 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a ploch změn (rozvojových) přestavbových pro bydlení všeobecné (BO). Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn (rozvojových) zastavitelných pro bydlení všeobecné je dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Jako zastavitelné plochy byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Jak bylo s jednotlivými námitkami a připomínkami naloženo a odůvodnění rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek 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 o tom, jak byla jejich námitka či připomínka vypořádána. Zákodárci při tvorbě stavebního zákona záměrně nevloží 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 podatele. 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 vyzooměni jednotliví podatelé. Z důvodu rovného přístupu nelze vyhovět jednotlivým podatelům 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 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění jsou v řízení s velkým počtem účastníků (tj. více jak 30 účastníků) účastníci obesílání veřejnou vyhláškou.

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

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