



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. 71

L.3.11 KRÁSNA STUDÁNKA

L.3.11 KRÁSNÁ STUDÁNKA

Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0110 – Lukáš Plechatý.....	2
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0111 – Lukáš Plechatý.....	5
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0112 – Renata Volfová.....	7
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0113 – Zdeněk Bělocký	10
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0114 – Zdeněk Bělocký	13
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0115 – Zdeněk Bělocký	17
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0116 – Eva Bělocká	21
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0117 – Jaroslav Benek.....	28
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0118 – Lukáš Nesvadba	32
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0119 – Dana Skořepová, Karel Skořepa.....	40
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0120 – Eva Špicnerová	42
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0121 – Polívka Pavel a Polívková Petra, Olehla Petr, Kalina Tomáš, Pelant Jaroslav, Křižanovský David a Křižanovská Jitka, Pelc Jiří, Hájek Pavel a Hájková Vlasta, Řeháková Ludmila, Ruta Jan, Veselý Milan.....	46
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0122 – Pavel Skřivánek, Ludmila Řeháková, Jiří Křenek a Michaela Křenková, Ferdinand Janis, Dagmar Cvrčková a Stanislav Cvrček, Zdeněk Flanderka a Jana Flanderková, Jan Semerák a Libuše Semeráková, Jaroslav Pelant, Jan Ruta, Milan Veselý.....	51
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0123 – Pavel Skřivánek	56
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0124 – Lukáš Plechatý.....	59
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0125 – Lukáš Plechatý.....	62
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0126 – Petr Sochor	65
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0127 – Luboš Pilař, Martina Pilařová.....	68
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0128 – Ing. Pavel Novotný	78
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0129 – Alena Stará.....	88
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0130 – Dalibor Kopp	98
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0131 – Miroslav Durda	108
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0132 – Jindřich Šnýdl, Hana Šnýdlová	118
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0133 – Jiří Pelikán	128
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0134 – Judita Strunecká.....	138
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0135 – Jana Sanetrníková	148
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0136 – Milan Suk	158
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0137 – Petr Medek	168
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0138 – Miroslav Rejholec.....	178

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0110 – Lukáš Plechatý

CJ MML 151531/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 569, 573, 582, 585, 636/4

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky k návrhu:

NÁMITKA: NESOUHLAŠÍM S NÁVRHEM VYUŽITÍ POZEMKŮ
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____
 ODŮVODNĚNÍ: POŽADUJI VYUŽITÍ ÚZEMÍ JAKO PLOCHY
 SÍDELNÍ ZELENE - Z, PORĚ. PLOCHY SPORTU
 POZEMKY JSOU PRO ZEMĚDĚLSKOU ČINNOST NEVHODNÉ

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 569, 573, 582, 585, 636/4 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky 569 a část pozemků 573 a 585 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině, ostatní pozemky a části pozemků do návrhových ploch přírody a krajiny – lesní porosty.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje změnit funkční využití pozemků parc. č. 569, 573, 582, 585, 636/4 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zemědělských na plochy sídlení zeleně, případně na zastavitelné plochy určené pro sport.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil v souladu s platnou legislativou.

Pozemkům parc. č. 569, 573, 582, 585, 636/4 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití smíšené nezastavitelné (SN). Ke konceptu ÚP (2011) byla podána námitka s požadavkem na změnu funkčního využití části pozemků na zastavitelnou plochu pro bydlení nebo pro sport a rekreaci.

V Pokynech (2012) byla námitka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. V návrhu pro společné jednání (2012) proto zůstala vymezena plocha zemědělská (K), která je nezastavitelná.

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

Pozemky parc. č. 569 a 573 leží ve volné krajině za novým úsekem komunikace I/13, která je mimo urbanizované území sídla Krásná Studánka. Jedná se o louky ohraničené mozaikou lesních pozemků a krajinné zeleně. Velká část pozemků leží v ochranném pásmu lesa.

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

Úkolem územního plánování je dle §19 SZ také stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Předmětné pozemky se nacházejí zcela mimo současně zastavěné území a také mimo směr budoucího rozvoje zástavby sídla Krásná Studánka, které je ohraničeno novým úsekem silnice I/13. Jedná se o hodnotnou přírodě blízkou krajinu, jejíž krajinný ráz by dle §12 zákona 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před činností snižující estetickou a přírodní hodnotu. Nová výstavba bez vazby na zastavěné území by tuto hodnotnou krajinu bezesporu narušila. Jednou z republikových priorit stanovených v PÚR ČR jako bod 21 je „vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými orgány pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně. Cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostřední blízkosti velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny“.

Pronikání zástavby za hranici vymezenou novým úsekem silnice I/13 do volné krajiny je v rozporu urbanistickou koncepcí rozvoje města a s cíli a úkoly územního plánování.

Podatel v dalších fázích projednání ÚPL upravil požadavek na zařazení pozemků do ploch sídelní zeleně (Z). Projektant s pořizovatelem a určeným zastupitelem vyhodnotili tento požadavek se závěrem mu nevyhovět.

Plochy sídelní zeleně jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL vymezeny v souladu s koncepcí uspořádání krajiny a systému sídelní zeleně v lokalitách zelených pásů, čtvrtových a místních parků, případně jako veřejná zeď v těsném sousedství zástavby. Dle regulativů dokumentace pro vydání ÚPL se jedná o plochy veřejných prostranství, vyhrazené i soukromé zeleně kde veškeré činnosti na nich směřují k využívání veřejností pro prostupnost městské krajiny, běžné i slavnostní shromažďování, specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí. V souladu s urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny bylo vyhodnoceno, že předmětné pozemky svým charakterem, a především odlehlou polohou s horším dopravním přístupem, nesplňují základní podmínky pro vymezení ploch sídelní zeleně. Vzhledem ke své uzavřené poloze luk obklopené lesy a dřevinami rostoucími mimo les se bezesporu jedná o pozemky s vyšší biodiverzitou v sousedství biocentra, které není vhodné zatěžovat jakoukoliv rekreační činností.

S argumentem, že pozemky jsou pro zemědělskou činnost nevhodné, nelze zcela souhlasit, protože do ploch zemědělských patří i extenzivně obdělávané louky a pastviny vhodné např. pro pastvu ovcí, ale jsou také vhodné pro výkon myslivosti. Účelem vymezení ploch zemědělských je kromě zemědělské činnosti stabilizace a ochrana zemědělského půdního fondu, jeho transformace podle pozemkových úprav. Součástí ploch zemědělských jsou dle regulativů ÚPL i prvky krajinné

zeleně včetně liniových prvků ÚSES (biokoridory). Vzhledem k přírodní cennosti území, je proto zařazení pozemků do ploch zemědělských v souvislosti s činnostmi zde přípustnými dle regulativů ÚPL správné.

Pozemky parc. č. 569, 573, 582, 585, 636/4 v k. ú. Krásná Studánka jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL z výše uvedených důvodů zařazeny do ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci podatelova záměru.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0111 – Lukáš Plechatý

CJ MML 151529/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 125/4

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

NÁMITKA: *НЕСОУГЛАСИМ СЕ ЗАРЕЗУВАЊИМ ПЛОХИМ*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

*ПЛОХА ЕЗЕ ВПОВЕЉИТ ПРО ЗАСТАВЉИВАЊИ ВЪПРОСУ РОДИННА ФАРМА
С ВЪСТАВЉИВАЊИ АЗД.*

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 125/4 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizované plochy přírody a krajiny – orná půda

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku parc. č. 125/4 v k. ú. Krásná Studánka a požaduje vymezit zastavitelnou plochu určenou pro rodinnou farmu (bydlení se zemědělskou výrobou).

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil v souladu s platnou legislativou.

Pozemku parc. č. 125/4 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy zemědělské (ZP). Ke konceptu ÚP (2011) byla podána námitka CJMML095166/11, kde bylo požadováno zařadit pozemek nebo jeho část do návrhových ploch bydlení nebo sportu a rekreace. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byla námitka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. V návrhu pro společné jednání (2012) byl proto předmětný pozemek ponechán v plochách zemědělských (K), které jsou nezastavitelné. V dalších fázích projednání ÚPL byly podány k funkčnímu využití na předmětném pozemku další námitky, kterým nebylo vyhověno.

Pozemek parc. č. 125/4 leží ve volné krajině na hranici správního území města Liberec při cestě k osadě Bělídlo, která leží na území obce Stráž nad Nisou. Jedná se o zaoblenou louku svažitou k přilehlému rybníku a k cestě. Převážná část pozemku leží na půdách I. třídy ochrany.

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

Úkolem územního plánování je dle §19 SZ také stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Předmětný pozemek se nachází zcela mimo zastavěné území a také mimo směr budoucího rozvoje zástavby sídla Krásná Studánka, které je ohraničeno novým úsekem silnice I/13. Jedná se o hodnotnou přírodě blízkou krajinu, jejíž krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před činnostmi snižující estetickou a přírodní hodnotu. Nová výstavba bez vazby na zastavěné území by tuto hodnotnou krajinu bezesporu narušila. Úkolem územního plánování je pak dle §19 SZ vytvářet předpoklady pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, zvláště dle zákona na ochranu zemědělského půdního fondu 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětný pozemek leží na kvalitních půdách I. třídy ochrany. Změna pozemku parc. č. 125/4 na zastavitelnou plochu sportu a rekreace nebo bydlení je v rozporu s zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, protože se nejedná o nezbytný zábor kvalitních půd. V územním plánu je navrženo dostatečné množství ploch bydlení i sportu a rekreace na plochách z hlediska urbanistické koncepce a limitů využití území vhodnějších.

V městském sektoru 11 – Sever, do kterého spadá i předmětný pozemek, je rozvojový potenciál této oblasti zajištěn v rámci jiných vhodnějších zastavitelných ploch.

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

Pozemek parc. č. 125/4 v k. ú. Krásná Studánka je z výše uvedených důvodů zařazen v dokumentaci pro vydání ÚPL do ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci podatelova záměru.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0112 – Renata Volfová

CJ MML 144671/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 854/3, 854/4

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky k návrhu:

NÁMITKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

NÁMITKA: Jsem vlastníkem parcel č. 854/3 a 854/4 v k.ú. Krásná Studánka a na základě vlastnických práv k těmto nemovitostem podávám námitku proti návrhu nového územního plánu Liberce. Nesouhlasím s vedením svých pozemků jako plochy sídelní zeleně a žádám o překvalifikování na plochu rekreace (parcela č. 854/3) a vodní plochu (854/4), což odpovídá skutečnému stavu pozemků.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Parcela č. 854/3 částečně sousedí s plochou k bydlení a dle návrhu ÚP se nejedná o CHKO. Předmětný pozemek jsem zakoupila 17.2.2015 a již v té době se jednalo o parcelu s umělou vodní nádrží, zahradním domkem, zvláště oplocenou zeleninovou zahrádkou, ovocným sadem a částečným zalesněním. Tyto změny uskutečnil původní vlastník pozemku dle svědectví pamětníků zhruba před 30ti lety. V současné době uvádím tyto skutečnosti také do souladu s údaji uvedenými v katastru nemovitostí. Ponecháním stávajícího stavu ÚP dojde k omezení vlastnického práva a nemožnosti užívat pozemek stávajícím způsobem.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 854/3, 854/4 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2020): pozemek 854/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek 854/4 stabilizované plochy vodní plochy a toky (W);

Dokumentace pro vydání (2022): pozemek 854/3 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS), pozemek 854/4 stabilizované plochy vodní plochy a toky (W);

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 854/3, 854/4 v k.ú. Krásná Studánka do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z) a požaduje zařazení pozemku parc. č. 854/3 do ploch rekreace (R) a pozemku parc. č. 854/4 do ploch vodních a vodohospodářských (V).

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy s doporučením námitce nevyhovět.

Předmětné pozemky tvoří plocha se vzrostlou nelesní vegetací s malou vodní nádrží uprostřed. Na východ od nádrže je situována drobná stavba (zahradní domek). Pozemky jsou v těsném sousedství celostátní železniční trati Liberec – Frýdlant. Větší část pozemků leží v ochranném pásmu železnice. Zhruba polovina pozemků podél železniční trati leží v koridoru železniční trati D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR (optimalizace jednokolejné trati, elektrizace) vymezeného v ZÚR LK a upřesněného v ÚPL. Tento koridor je veden také v PÚR ČR, která je nadřazeným a závazným strategickým dokumentem v územním plánování, jako koridor konvenční železnice pod označením ŽD8 s úkolem pro územní plánování: Vymezit koridor železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko. Podle priority 12 ZÚR LK se mají plochy pro novou obytnou zástavbu vymezovat tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky kapacitních silnic a železnic a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Orgány územního plánování dle §18 odst. 3 SZ postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Nezpochybitelným veřejným zájmem zakotveným v PÚR ČR a ZÚR LK je veřejně prospěšná stavba - koridor železniční trati Liberec – Frýdlant – hranice ČR, který byl upřesněn a zúžen na minimální potřebnou šíři v ÚPL. Část pozemku 854/3, kde je umístěn zahradní domek, leží celá v tomto dopravním koridoru, v kterém jsou jiné než dopravní stavby vyloučeny. Mimo tento dopravní koridor leží vodní nádrž a také jižní část pozemku 854/3, která je ovšem zasažena ochranným pásmem dráhy, kde lze očekávat hlukovou zátěž. Vymezovat v tomto území plochy rekreace, které mají sloužit k odpočinku není vhodné. Projektant v tomto případě postupoval v souladu s úkoly územního plánování, podle §19 odst. 1, písmeno c) SZ se má prověřovat a posuzovat potřeba změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na příklad na veřejné zdraví. Pozemky kam spadá železniční koridor, jsou zařazeny do stabilizovaných ploch sídelní zeleně.

Při tvorbě územního plánu se vychází z požadavků na vymezování ploch daných vyhláškou č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v které je uvedeno, že se území územním plánem člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000m². Tyto plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití pro stanovení územních podmínek pro vzájemně se doplňující nebo nekolidující činnosti. Při obhlídce území bylo ověřeno, že se zde nachází funkční vodní nádrž, tak jak je zapsána v katastru nemovitostí. Projektant proto pozemek parc. č. 854/4 zařadil do ploch vodních a vodohospodářských.

K omezení vlastnického práva nedochází. Podle ÚPML je pozemek parc. č. 854/3 zařazen do stabilizované plochy přírody a krajiny – trvalé travní porosty a ostatní plochy v krajině. V souladu s regulativy ÚPML je možné v této funkční ploše postavit zařízení pro správu a obsluhu této nezastavitelné plochy, kterou může být např. objekt k uskladnění nářadí. Uvedená stavba včetně přilehlého pozemku by ale dle regulativů ÚPML neměla sloužit k pobytové rekreaci. V katastru nemovitostí je stanoven druh pozemku louky. ÚPL současně platné podklady respektuje.

K námitce omezení vlastnických práv k předmětnému pozemku v plném rozsahu, je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení

vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území.

Pozemek parc. č. 854/3 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), pozemek parc. č. 854/4 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do stabilizovaných ploch vodní plochy a toky (W).

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje. Vyhovuje se v požadavku na zařazení pozemku parc. č. 854/4 do vodních ploch. Nevyhovuje se v požadavku na zařazení pozemku parc. č. 854/3 do ploch rekreace.

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0113 – Zdeněk Bělocký

CJ MML 144974/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 921/9

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): POPSÁNO V PŘÍLOZE
p.p.č. 921/9 ZABRÁDIT Z PLOCH ZEMĚDĚLSKÉ
VÝROBY (J) DO PLOCH BYDLENÍ (B)

PŘIPOMÍNKA K NOVÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

(tato připomínka je samostatnou přílohou k formuláři připomínky k novému ÚPL)

Připomínka se týká katastrálního území Krásná Studánka, p.p.č. 921/9 o výměře 2246 m².
Připomínku podávám jako majitel pozemku.

Připomínka : žádám o zařazení p.p.č.921/9 v k.ú. Krásná Studánka z ploch J do ploch
bydlení (B).

Odůvodnění :

Já, Zdeněk Bělocký, jsem majitelem p.p.č. 921/9 v k.ú. Krásná Studánka, což dokládám
internetovým výpisem z katastru nemovitostí v příloze č. 1. Dále v příloze č. 2 přikládám
katastrální mapu , v příloze č. 3 přikládám rozpracovaný územní plán 2018, v příloze č. 4
ortofotomapu, v příloze č. 5 stávající platný územní plán.

V platném územním plánu, jehož výřez hlavního výkresu přikládám v příloze č. 5,
pozemková parcely č. 921/9 je vedena jako PV (plochy zemědělské výroby). V okolí je
několik samostatných RD, které jsou vedeny jako bydlení venkovské. Stávající stav
nemovitosti na p.p.č. 921/9 je bydlení venkovské, zemědělská výroba zde neprobíhá.

Při zpracování nového územního plánu zpracovatel začlenil tento pozemek do J (plochy
zemědělské výroby) , což dokládám výřezem výkresu funkčních ploch z roku 2018.

Vznáším tedy připomínku proti zařazení p.p.č. 921/9 do ploch zemědělské výroby a
žádám o zařazení těchto ploch do ploch bydlení (B). V okolí je několik samostatných
RD, které jsou vedeny jako bydlení venkovské. Stávající stav nemovitosti na p.p.č. 921/9
je bydlení venkovské, zemědělská výroba zde neprobíhá.

Závěr :

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádám o :
zařazení p.p.č.921/9 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zemědělské výroby do
ploch bydlení (B).

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 921/9 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy výroby a skladování (E);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy zemědělské výroby (J);

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy zemědělské výroby (J);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy zemědělské výroby (J);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ);

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ);

Územní plán z roku 2002 zahrnul většinu pozemku do návrhových ploch zemědělské výroby (PV).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské výroby na pozemku parc. č. 921/9v k.ú. Krásná Studánka a požaduje zařazení pozemku do ploch bydlení (B).

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek spolu se sousedním pozemkem parc. č. 921/8 zařazen do stabilizovaných ploch smíšených obytných (BS). K tomuto řešení bylo uplatněno stanovisko Správy CHKO Jizerské hory, v kterém je projevem nesouhlas s využitím pozemků k bydlení z důvodů uvedených níže: „*Správa CHKO JH požaduje pozemek p.p.č.921/8 zařadit do ploch zemědělských ZP ppč. 921/8 je zemědělským pozemkem navazujícím na stavbu seníku na ppč. 921/9 (viz níže), kde je umístění obytného domu v rozporu se strukturou zástavby; pozemek ppč. 921/9 vyjmout z ploch smíšených obytných BS a zařadit v souladu s povolenou stavbou (stavebním povolením čj. SUS/7130/5129/2003-Je ze dne 6.11.2003 byla povolena jako seník v souladu s tehdy platným ÚPO Liberec), v rámci 5. změny ÚPO bylo Správou CHKO JH odsouhlaseno (č.j. 4035/2004 ze dne 24.2.2005) zařazení ppč. 921/9 do ploch zemědělské výroby pro umístění stáje pro koně (původní stavba seníku), dále S CHKO JH vydala dne 25.2.2008 odborné vyjádření čj. 445/JH/2008 - nesouhlas se změnou stavby na rekreační objekt, v současné době je objekt postaven a užíván v rozporu se stavebním povolením a nezkolaudován - zařazení do ploch smíšených obytných je v rozporu s předchozími stanovisky a rozhodnutími“.*

S jednotlivými dotčenými orgány státní správy následně probíhala dohodovací řízení se snahou co nejvíce podpořit původní urbanistické řešení. V tomto případě dotčený orgán trval na svém, a proto projektant na předmětném pozemku v návrhu pro veřejné projednání (2013) vyznačil stabilizovanou plochu zemědělské výroby (J).

Dle ortofotomapy z roku 2002 je zřejmé, že zájmová lokalita byla v tomto období zcela bez staveb. Na ortofotomapě pořízené v roce 2004 již zde stojí stavba o téměř shodném půdorysu jako současná stavba. To odpovídá tvrzení ve stanovisku Správy CHKO Jizerské hory, že zde byla v roce 2003 povolena stavba seníku a následně v souladu s tímto povolením vymezena návrhová plocha zemědělské výroby.

V současné době se na předmětném pozemku nachází poměrně velký dům pro rodinu rekreaci (dřevostavba), který může být využíván i k bydlení. V podobném rozsahu byl postaven již v roce 2004. Zemědělská činnost zde opravdu neprobíhá. Rekreační dům zde byl ovšem postaven v rozporu se stavebním povolením a regulativy ÚPML. Podatel se v tomto případě snaží o legalizaci „černé“ stavby,

což není cílem územního plánování. Dle Správy CHKO Jizerského hory je vymezení plochy bydlení na tomto pozemku nežádoucí. Zachování plochy zemědělské výroby je naplněním právního stavu.

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

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

Pozemek parc. č. 921/9 v k. ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do stabilizovaných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0114 – Zdeněk Bělocký

CJ MML 144976/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 908/3

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): POPSÁNO V PŘÍLOZE
p.p.č. 908/3 ZAŘADIT CELOU DO PLOCH SPORTU
A NE POUZE ČÁST

PŘIPOMÍNKA K NOVÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

(tato připomínka je samostatnou přílohou k formuláři připomínky k novému ÚPL)

Připomínka se týká katastrálního území Krásná Studánka, p.p.č. 908/3 o výměře 30514 m². Připomínku podávám jako majitel těchto pozemků.

Připomínka : žádám o zařazení p.p.č.908/3 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zeleně do ploch občanského vybavení – sportu (S) v celém rozsahu parcely a ne pouze jenom část

Odůvodnění :

Já, Zdeněk Bělocký, jsem majitelem p.p.č. 908/3 v k.ú. Krásná Studánka, což dokládám internetovým výpisem z katastru nemovitostí v příloze č. 1. Dále v příloze č. 2 přikládám rozpracovaný územní plán 2018, v příloze č. 3 katastrální mapu, v příloze č. 4 návrh územního plánu z roku 2010, v příloze č. 5 mapu širších vztahů .

P.p.č. 908/3 je parcela sousedící s areálem FK Krásná Studánka. Zpracovatel rozšířil plochy sportu o plochu pod označením 11.42.S.2.5.30.o s popisem „Švestková – rozšíření místního sportovně rekreačního areálu“. Chápu snahu místního fotbalového klubu o rozšíření jejich ploch, a proti tomuto záměru nic nemám, v minulosti jsem jim vyšel vstříc i směnou pozemků, kdy jsem vlastnil pozemek pod částí klubovny (restaurace). Je jenom škoda, že se mnou dodnes nikdo nejednal o jejich rozšíření a neseznámil mě s jejich plány.

Dále zde na p.p.č. 908/3 byla umístěna pod č. 11.210.P komunikace s popisem „Švestková – přeložka hlavní komunikace do Radčic mimo zástavbu“ a dokonce tato plocha byla zařazena do ploch, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit. Od komunikace směrem k železniční dráze je potom pozemek zahrnut do zeleně.

Při pohledu na přílohu č. 4 – návrh nového územního plánu z roku 2010 je p.p.č. 908/3 celá v plochách sportu, nevím, proč zpracovatel v současné době tuto plochu sportu tak významně okleštil. **Žádám o zařazení celé parcely do ploch sportu, sám zamýšlím na těchto plochách vybudovat sportoviště pro veřejnost, zvláště potom, když by pozemky 980/28 a 980/10 byly zařazeny do ploch bydlení, tak by toto sportovní zázemí pro bytovou zástavbu bylo velmi vhodné.**

Závěr :

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádám o :
zařazení p.p.č.908/3 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zeleně do ploch občanského vybavení – sportu (S) v celém rozsahu parcely a ne pouze jenom část.

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na části pozemku parc. č. 980/3v k.ú. Krásná Studánka a požaduje vymezení plochy občanského vybavení – sportu (S) na celé ploše pozemku.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

K danému pozemku byly uplatněny námitky ke konceptu ÚP (2011) (CJ MML 078687/11) a k návrhu pro veřejné projednání (2013) (CJ MML 096655/13).

Předmětnému pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy rekreace a sportu (11.42.RS2). Požadavek vznesený v námitkách na vymezení plochy bydlení byl na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 2/2012 dne

19. 1. 2012 a stanovisek DOSS zamítnut. V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla na předmětném pozemku vymezena plocha občanského vybavení – sportu (11.42.S2.5.30).

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

V souladu s tímto pokynem byla v novém návrhu pro společné jednání (2016) návrhová plocha sportu zmenšena (nově pod označením 11.42.S2.5.30.o). Zároveň byla nově navržena komunikace 11.210.P, která zajistí kapacitní dopravní přístup ke stávajícímu i nově navrhovanému sportovnímu areálu a dále do Radčic, a která zároveň tvoří jeho logickou hranici.

Pozemek parc. č. 908/3 je rozlehlá louka navazující na sportovní areál (fotbalové hřiště) z východní strany a dosahující až k pozemkům železniční trati. Pozemek leží na hranici IV. zóny CHKO Jizerské hory. Téměř celý pozemek leží na půdách I. třídy ochrany ZPF.

V koncepci veřejné infrastruktury v kapitole D.3.5. Sport a rekreace byly projektantem vytipovány plochy potřebné k rozvoji občanské vybavenosti - sportu. Do těchto ploch byl zahrnut záměr na rozšíření lokálního – sektorového sportovního centra při ulici Švestková v Krásné Studánce, plocha 11.42.S. V předchozích fázích projednání ÚPL, byla k této návrhové ploše uplatněna stanoviska DO. MŽP vyslovilo ve svém stanovisku ke konceptu ÚP (2011) nesouhlas se zastavováním této plochy „*Nesouhlasíme s navrženou změnou a požadujeme vypuštění této lokality z územního plánu. Jedná se o návrh změny funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro rekreaci a sport o výměře cca 2,6 ha, z toho 2,5 ha I. a II. tř. ochrany. Konkrétní odůvodnění návrhu zcela chybí. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF.*“ Správa CHKO JH souhlasila pouze za podmínky úpravy regulativů ÚP. Dotčený orgán Správa CHKO ve svém stanovisku uvedl: „*Správa CHKO JH považuje území Krásné Studánky a Radčic na území CHKO JH za klidové rekreační zázemí Liberce v harmonické nelesní krajině s velmi řídkou rozptýlenou zástavbou, jedno z mála mimo horskou oblast a lesní porosty, vhodné pro pěší turistiku, cyklistiku a jiné šetrné formy rekreace. Velmi významný je terénně členitý, vegetačně mozaikovitý charakter krajiny s četnými průhledy a výhledy, který by měl být uchován jako veřejně přístupný a prostupný bez zástavby. Vhodné je zemědělské využití - pastva, kosení luk.*“

V rámci následných dohod, dotčené orgány souhlasily s vymezením plochy občanského vybavení – sportu za splnění podmínky snížení koeficientu zastavění pozemku nadzemními stavbami. Projektant upravil regulativy pro danou plochu tak, že je možné nadzemními stavbami zastavět pouze 5% návrhové plochy 11.42.S2.5.30.

Důvodem zmenšení návrhové plochy 11.42.S2.5.30 v novém návrhu ÚPL byla upravená koncepce ÚP vycházející z pokynů pro zpracování nového návrhu ÚPL. Při zpracování nového návrhu ÚPL, jejímž úkolem bylo přehodnotit plošný rozvoj města zvláště v jeho okrajových částech, byla vyhodnocena potřeba rozsahu rozvojových ploch občanského vybavení - sportu v daném sektoru vzhledem k hodnotám a limitům na předmětném pozemku. Úkolem územního plánování je mimo jiné chránit přírodní hodnoty, tedy posilovat pilíř životního prostředí. Uvedený pozemek se nachází na okraji CHKO JH, tedy v území z hlediska přírody a krajiny hodnotném navíc na kvalitních půdách I. třídy ochrany. Dle § 4 zákona 334/1992Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Vzhledem k tomu, že se jedná o lokální sportovní centrum, a že je v daném sektoru navrženo dostatek ploch občanského vybavení – sportu, byla projektantem ÚP na části předmětného pozemku upřednostněna ochrana přírodních hodnot.

Důvodem pro vymezení komunikace 11.210.P je zkapacitnění dopravního propojení Krásné Studánky a Radčic a řešení lepšího dopravního přístupu k rozsáhlé návrhové ploše bydlení v Krásné Studánce.

Jedná se o přeložku ulice Švestková mimo zastavěné území, která svým profilem neumožňuje větší dopravní zatížení. Tato navržená komunikace také zpřístupňuje stávající sportovní areál a jeho navrhované rozšíření a zároveň tvoří logickou hranici rozvojových ploch.

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

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0115 – Zdeněk Bělocký

CJ MML 144979/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 980/10, 980/28

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

p.p.č. 980/28, 980/10 PŘEVÉST Z PLOCH ZELENĚ DO
PLOCH BYDLENÍ

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 7

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení):

POPSÁNO V PŘÍLOZE

PŘIPOMÍNKA K NOVÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

(tato připomínka je samostatnou přílohou k formuláři připomínky k novému ÚPL)

Připomínka se týká katastrálního území Krásná Studánka, p.p.č. 980/28 o výměře 16528 m²,
p.p.č. 980/10 o výměře 1513 m².

Připomínku podávám jako majitel těchto pozemků.

Připomínka : žádám o zařazení p.p.č.980/28 a p.p.č. 980/10 v k.ú. Krásná Studánka
z ploch zeleně do ploch bydlení (B) v celém rozsahu a ne jenom část p.p.č.
980/28.

Odůvodnění :

Já, Zdeněk Bělocký, jsem majitelem p.p.č. 980/28, 980/10 v k.ú. Krásná Studánka, což dokládám internetovým výpisem z katastru nemovitostí v příloze č. 5 a 6. Dále v příloze č. 1 přikládám katastrální mapu se zeleným vyznačením obou parcel, v příloze č. 2 přikládám rozpracovaný územní plán 2018, v příloze č. 3 mapu širších vztahů a v příloze č. 4 návrh územního plánu z roku 2010, katastrální mapu s vyznačením předmětných parcel žlutým zvýrazňovačem.

V platném územním plánu, jehož výřez hlavního výkresu příkládám v příloze č. 7, pozemkové parcely č. 980/28 a 980/10 navazují na stávající zástavbu bydlení, která přiléhá k ulici Švestková. Žádal jsem opakovaně za zařazení těchto pozemků do ploch bydlení, které začínají u hlavní silnice – ulice Hejnická a pokračují směrem k trase železniční dráhy. Železniční dráha má svoje ochranné pásmo a tam by zástavba samozřejmě končila. **Při zpracování nového územního plánu zpracovatel zapracoval tyto plochy do ploch bydlení, což dokládám výřezem výkresu funkčních ploch z roku 2010, který dokládám v příloze č. 4 (parcely jsou černě vyšrafovány).** Nevím, proč v současném návrhu rozpracovaného plánu územního plánu, jsou tyto parcely navrženy do ploch bydlení pouze částečně a zbytek do ploch zeleně. **Vznáším tedy připomínku proti zařazení části p.p.č. 980/28 a celé p.p.č. 980/10 do ploch zeleně a žádám o zařazení těchto ploch do ploch bydlení (B).** V textové části rozpracovaného územního plánu u vymezení rozvojových ploch se píše, že se bude rozvíjet předměstská a venkovní obytná zástavba Krásné Studánky, o čemž svědčí i velké množství vymezení rozvojových ploch v Krásné Studánce jako celku, tak i v ulici Švestková. Zařazení výše uvedených parcel je tedy v souladu s tímto textem. Pokud porovnáte přílohu č. 4 – návrh územního plánu z roku 2010 a přílohu č. 2 – rozpracovaný územní plán současný, tak se příliš neliší v zařazení ploch do ploch bydlení a proto žádám o navrácení ke stavu v roce 2010. **Plochy kolem místní komunikace Švestková jsou zařazeny do ploch bydlení a tvoří logickou souvislou zástavbu podél této místní komunikace a proto zařazení výše uvedených pozemků tomu bude i odpovídat.**

Závěr :

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádám o :
zařazení p.p.č.980/28 a p.p.č. 980/10 v k.ú. Krásná Studánka z ploch zeleně do ploch bydlení (B).

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 980/10, 980/28 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): větší západní část pozemku 980/28 návrhové plochy smíšené obytné (BS), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy smíšené nezastavitelné (SN);

Návrh pro společné jednání (2012): větší západní část pozemku 980/28 návrhové plochy bydlení (B) - (oproti konceptu došlo k drobnému zmenšení návrhové plochy), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Návrh pro veřejné projednání (2013): větší západní část pozemku 980/28 návrhové plochy bydlení (B) - (oproti konceptu došlo k drobnému zmenšení návrhové plochy), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

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

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): menší západní část pozemku 980/28 návrhové plochy bydlení (B), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): menší západní část pozemku 980/28 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Dokumentace pro vydání (2022): menší západní část pozemku 980/28 plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek 980/10 stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek 980/10 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – lesní porosty a pozemek 980/28 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – orná půda.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s novým návrhem pro veřejné projednání (2018) a požaduje zařadit celé pozemky parc. č. 980/10 a 980/28 v k.ú. Krásná Studánka do návrhových ploch bydlení.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Vzhledem k tomu, že v jednotlivých etapách projednání ÚPL bylo k navrženému funkčnímu využití na tomto pozemku vzneseno několik námitek, je nejprve popsán vývoj projednání.

V konceptu ÚP (2011) byla větší část pozemku parc. č. 980/28 zařazena do návrhových ploch smíšených obytných (BS), pouze východní část podél železniční trati v rozsahu ochranného pásma dráhy byla zařazena do nezastavitelných ploch. Pozemek parc. č. 980/10 byl zařazen do stabilizovaných ploch smíšených nezastavitelných. Nezastavitelná funkční plocha byla na tomto pozemku vymezena i v dalších etapách projednání.

V roce 2011 byly schváleny ZÚR LK, které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Z této dokumentace byl do návrhu pro společné jednání (2012) převzat a upřesněn koridor železniční trati D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR (optimalizace jednokolejné trati, elektrizace). Tento koridor je veden také v PÚR ČR, která je nadřazeným a závazným strategickým dokumentem v územním plánování, jako koridor konvenční železnice pod označením ŽD8 s úkolem pro územní plánování: Vymezit koridor železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko. Návrhová plocha bydlení na pozemku 980/28 byla na základě tohoto redukována, tak, aby ležela mimo zpřesněný železniční koridor D27.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita podél ulice Švestková projektantem znovu přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Projektant přitom vycházel z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP na základě bodu 6 prověřil koncepci sídelní zeleně a v souladu s ní znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch. Hlavním úkolem nové koncepce sídlení zeleně bylo zajistit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění. Projektant na základě tohoto pokynu vymezil přes předmětné pozemky pás zeleně spojující jednotlivé příměstské rekreační zóny a samotné pozemky zařadil do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla koncepce uspořádání zeleně projektantem znovu přehodnocena. Zelený pás propojující navržený místní park u železničního přejezdu ulice Švestková s jižně položenou rekreační oblastí Tři hrby je veden po východní straně od železnice. Plocha sídelní zeleně tak byla zmenšena na pás veřejné zeleně tvořící zázemí nové zástavby a vymezeného parku.

Opětné vymezení této zastavitelné plochy bydlení (11.45.B2.15.70.p) je kompromisem mezi rozvojem bydlení v dané lokalitě a zajištěním příznivého životního prostředí, kam patří ochrana nezastavitelných ploch a zároveň i ochrana zdraví obyvatel. Bylo postupováno v souladu s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní*

prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.

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 nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla část pozemku parc. č. 980/28 v plochách bydlení (B) na základě této úpravy přeřazena do ploch bydlení všeobecného (BO). Východní část pozemku parc. č. 980/28 a pozemek parc. č. 980/10 byly zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) byly vyčleněny z ploch sídelní zeleně. Pomocí těchto ploch se má posílit veřejná přístupnost pozemků veřejných prostranství. V tomto případě se jedná o pás veřejně přístupné zeleně podél železniční trati (ve zpřesněném železničním koridoru D27), který tvoří zázemí místního parku u sportovního areálu Krásná Studánka. Místní parky jsou přitom definovány jako rekreační oblasti 2. kategorie s maximální vzájemnou vzdáleností 2 km (docházka 15 min) s využitím převážně ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a ploch zeleně sídelní (ZS) – umístění definováno ve Výkresu koncepce krajiny (2b).

Koncepce uspořádání krajiny, jejíž součástí je koncepce sídelní zeleně v novém návrhu ÚPL se opírá o prioritu 21 PÚR ČR. Podle této priority je potřeba vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá.

Pozemek parc. č. 980/10 se vzrostlou zelení je kvůli limitům využití území (ochranné pásmo dráhy, ochranné pásmo lesa) a své poloze k vymezení návrhových ploch bydlení nevhodný. V územní plán z roku 2002, ani v žádné z etap pořízení ÚPL, proto nebyl zařazen do zastavitelných ploch (bydlení). Západní hrana tohoto pozemku tak tvoří pomyslnou hranici mezi návrhovou plochou bydlení vymezenou na pozemku parc. č. 980/28 a pásem veřejně přístupné sídelní zeleně vymezené podél železniční trati. Tento zelený pás bude sloužit jako volná rekreační plocha pro stávající a navrhovanou kompaktní zástavbu na jih od ulice Švestková. Zároveň bude sloužit jako zázemí navrhovaného místního parku a pás umožňující průchod územím. Nezastavitelný zelený pás veřejné zeleně byl úmyslně navržen v pásmu územní ochrany koridoru železniční trati a pásmu hygienické ochrany z hlediska hlukové zátěže, tak aby vhodné pozemky pro výstavbu byly co nejméně omezeny.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je menší západní část pozemku parc. č. 980/28 zařazena do ploch změn (rozvojových) bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku podél železniční trati a celý pozemek parc. č. 980/10 jsou zařazeny do stabilizovaných ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0116 – Eva Bělocká

CJ MML 142430/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 742/3

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky k návrhu:

NÁMITKA: NA PARCELI viz příloha, bych ráda realizovala výstavbu RD
ze zemědělským zázemím - pro majitelů všech parcel LV
693, 743

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ _____

ODŮVODNĚNÍ:

NA PARCELÁCH JE VELMI OBTÍŽNĚ HOSPODARIT MAJITELI MĚ
UŽ NĚKOLIK LET URGUJE K VYTVOŘENÍ PODMÍNEK K CHOVU
DOBYTKA

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 742/3 v k.ú. Krásná Studánka do zastavitelných ploch umožňujících výstavbu rodinné farmy (RD se zemědělským zázemím).

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

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

Na základě pokynů zpracoval projektant návrh pro společné jednání (2012), ve kterém vymezil několik rozvojových ploch pro bydlení v souladu s pokyny zastupitelstva. Na části předmětných pozemků byly vymezeny návrhové plochy bydlení pod označením 11.23.B1.7.85 a na zbylých částech pozemků byla vymezena nezastavitelná plocha zemědělská.

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

MŽP také nesouhlasilo s vymezením lokality. K dané ploše vydala stanovisko: *Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85, 11.181B1.7.85, 11.182B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, t.j k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní. Z předloženého odůvodnění záboru nijak nevyplývá nezbytnost záboru (§ 4 zákona). Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení, takže nelze ani argumentovat tím, že bez výše uvedených ploch nebude v řešeném území zajištěn*

dostatečný rozvoj ploch pro bydlení. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient K_n – 7) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.

Projektant dokumentaci návrhu pro veřejné projednání (2013) upravil tak, že pro pozemek parc. č. 742/3 v k.ú. Krásná Studánka bylo navrženo funkční využití plochy zemědělské (K), které jsou nezastavitelné.

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

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

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

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

Pozemky podatele sousedí s ulicí Hejnická (bývalá hlavní dopravní tepna I/13 Liberec – Frýdlant), takže jsou dobře dopravně napojené. Možnost napojení pozemku na technickou a dopravní infrastrukturu není jediným hlediskem, na základě kterého se pozemky vymezují do návrhových ploch pro bydlení. Zásadní je celková urbanistická koncepce, která musí být v souladu s ochranou veřejných zájmů, kterým je mimo jiné ochrana přírody a krajiny.

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i pozemek parc. č. 742/3 je v dokumentaci pro vydání ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 50 ha návrhových ploch a ploch přestavby pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování návrhových

ploch pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území neakceptovatelné.

Hlavním argumentem nevhodnosti výstavby v pásu na východ od ulice Hejnická, kam spadá i dotčený pozemek je negativní vliv na krajinný ráz a zemědělské využití krajiny. Podatel si nechal zpracovat od Ing. arch. Jitky Brychtové (autorizovaná architektka ČKA) odborný posudek „Posouzení záměru obytné zástavby venkovského rázu v lokalitě Krásná Studánka u Liberce p.č. 742/2, 742/3 a 742/4 z hlediska vlivu na krajinný ráz“ dále pouze „**Posouzení**“.

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

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

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

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

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

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

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

silnicí I/13, **novější šachovnicově dostavěná část sídla je jasně vymezená okrajem sportovního hřiště.** Správa CHKO JH je názoru, část formulace je „předpokladem pro vhodnou transformaci území, která by dala území jasnější charakter, vymezila okraj sídla“ není předmětem hodnocení vlivu na krajinný ráz, ale zabíhá do koncepčního řešení územního plánu.

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

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

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

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

Místa významných výhledů

- ochrana samotného místa a výhledů z tohoto místa - posuzovaný záměr je umístěn v místě významného výhledu na Liberec a okolní hřebeny (JZ podhůří Jizerských hor a část Ještědského hřebene)
- místa využívat při posuzování nových záměrů - proto je významné při posuzování záměrů, např. v MKR B-1-b, východně od železniční trati

Sídla

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

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

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

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

V novém návrhu pro společné jednání (2016) ani v dalších etapách projednání 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.

K požadavku vymezení plochy pro zemědělskou farmu (výstavba RD se zemědělským zázemím), která odpovídá v dokumentaci pro vydání ÚPL plochám smíšeným obytným městským (SM) lze uvést tyto skutečnosti:

V městském sektoru 11 – sever, do kterého spadá i pozemek parc. č. 742/3 je v návrhu ÚP celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 0,9 ha návrhových ploch a ploch přestavby smíšených obytných městských a přes 4 ha ploch výroby zemědělské a lesnické. Vzhledem k tomu, že zemědělská činnost je na území města spíše okrajová a její další větší rozvoj se nepředpokládá, jsou nové zastavitelné plochy tohoto typu dostačující. Všechny návrhové plochy v souladu s urbanistickou koncepcí a charakterem území v CHKO JH tvoří rozšíření, stávající zástavby. Zcela nové samostatné návrhové zastavitelné plochy zde vymezeny nejsou.

Pozemek parc. č. 742/3 leží na půdách I. třídy ochrany, kde dle § 4 odst. 3) zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Jiný veřejný zájem převažující nad ochranou zemědělského půdního fondu a krajinného rázu prokázán nebyl.

Podle § 18 odst. 5 lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby pro zemědělství ovšem pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu přímo nevylučuje. Veřejným zájmem je v tomto případě ochrana krajinného rázu a kvalitní zemědělské půdy. Možnost obhospodařovat předmětné pozemky není novým návrhem ÚP nijak snížena, nebo změněna oproti současnému stavu. Dle regulativů ÚPL lze v plochách zemědělských umístit podružné stavby pro chov hospodářských zvířat, pěstování plodin a uskladnění surovin a produktů (do 50 m²), které mohou hospodaření usnadnit. Chov dobytka je na plochách zemědělských přípustný.

V dokumentaci pro vydání ÚPL je pozemek parc. č. 742/3 v k.ú. Krásná Studánka zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0117 – Jaroslav Benek

CJ MML 143612/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 217/1, 221/2

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

PŘIPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): Požadují vyloučení
drcení a třídění kameniva na 217/1, 221/2
Požadují podmínění rozšíření areálu Pereny
existující nové komunikace napojené na I/13.

Odůvodnění připomínky:

Jako vlastník parcely 215/10 v k.ú. Krásná Studánka včetně domu na ní stojícího žádám, aby již na úrovni územního plánu bylo zřejmé, že na 217/1, 221/2 a dalších souvisejících parcelách nebude přípustná žádná hlučná ani prašná činnost, která by zasahovala do našich práv a měla negativní dopad na tržní hodnotu naší nemovitosti. To znamená především vyloučení drcení a třídění kameniva a používání jiné těžké stavební techniky.

Dále žádám, aby podmínkou pro zahájení jakékoliv průmyslové činnosti na 217/1, 221/2 a dalších parcelách, na které se průmyslová činnost rozšiřuje, bylo vybudování a zprovoznění nové komunikace napojené na I/13, jak to bylo prezentováno na jednom z předchozích kol veřejného projednávání. Důvodem je, že šířka stávající komunikace jak z východní, tak i jižní strany, neumožňuje bezpečné vyhnutí ani dvou osobních vozidel a při míjení s nákladními vozy dochází k nebezpečným a rizikovým situacím.

Další podmínkou necht' je faktické přebudování východní části stávajícího areálu na sportovní areál.

Zároveň bych chtěl znovu poukázat na to, že bývalý statek v roce 2003 zabíral mnohem menší plochu, než zabírá průmyslový areál nyní, kdy spontánně expandoval na parcely, které jsou stále vedeny jako zemědělská půda nebo travní porost a jejichž využití jako průmyslový areál bude teprve dodatečně novým územním plánem legalizováno, ačkoliv takovýto postup byl v průběhu dřívějšího veřejného projednávání v souvislosti s jinou lokalitou označen jako absolutně nepřijatelný. To samé se týká i parcely 217/1. Na snímcích níže lze současný stav a stav v roce 2003 snadno porovnat.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 217/1, 217/3, 2019 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): větší část pozemku 217/1 a pozemek 2019 návrhové plochy rekreace a sportu (RS), část pozemků 217/1 a 217/3 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK), část pozemků 217/1 a 217/3 návrhové plochy smíšených aktivit (SA);

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): návrhové plochy výroby a skladování (E);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): návrhové plochy výroby a skladování (E);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL);

Dokumentace pro vydání (2022): plochy změn (rozvojové) zastavitelné výroby lehké (VL);

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v připomínce nesouhlasí s návrhovou plochu výroby 11.30.E. vymezenou na pozemcích parc. č. 217/1, 217/3, 2019 v k.ú. Krásná Studánka z důvodu dalšího zhoršení hygienických podmínek (hluk, prach, nákladní doprava) v dané lokalitě a požaduje zachovat stav podle ÚPML

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z předchozích etap projednání a pokynů ke zpracování jednotlivých etap ÚPL schválených v zastupitelstvu města Liberec, v kterých jsou zohledněny předchozí námitky.

Cílem územního plánování je dle §18 SZ zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území. Při vymezení ploch se přitom postupuje podle vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v které je uvedeno, že se území územním plánem člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000m². Tyto plochy se vymezují pro stanovení územních podmínek pro vzájemně se doplňující nebo nekolidující činnosti. Vzhledem k tomu, že v území se v současné době nachází vedle sebe plochy bydlení a rušivé výroby a vzhledem k potřebě komplexního řešení celé lokality, bylo iniciováno zadání územní studie. Snahou územní studie bylo vyhovět požadavkům všech uživatelů území, tak aby bylo nalezeno co nejméně konfliktní řešení funkčního uspořádání a dopravního napojení celé lokality. Územní studie byla s dotčenými vlastníky pozemků projednána. Vzhledem k velkému množství protichůdných námitek a požadavků k této studii, kterým nebylo možné vyhovět, studie nebyla doposud schválena a vložena evidence ÚPČ a proto není závazná. Projektant nicméně vycházel z této studie, jejímž výsledkem je návrh na přemístění části výroby z polohy uvnitř obytné zástavby (pozemky parc. č. 212/1 a 223) na nově navržené plochy výroby podél nového úseku silnice I/13 na pozemcích parc. č. 217/1, 217/3 a 229. Na pozemcích parc. č. 212/1 a 223 jsou navrženy plochy sportu s možností výstavby tenisových kurtů a haly. Plochy sportu svým charakterem vhodně doplňují plochy bydlení. Výrobní areál je od bloku obytné zástavby oddělen obslužnou komunikací 11.151.M, která je přimknuta k výrobním halám tak, aby na východní straně této komunikace zbyla plocha pro co nejširší pás sídelní zeleně, který v tomto případě bude mít funkci ochrannou. Tato nová komunikace obsluhující výrobní areál má navíc navrženo přímé napojení na nový úsek silnice I/13, čímž bude vyřešeno i nadměrné zatížení lokality a sídla Krásná Studánka těžkou nákladní dopravou. Nový návrh ÚPL převzal řešení této lokality z územní studie. Pro plochu výroby byl v novém návrhu ÚPL vymezen dostatečný prostor odstíněný od ploch bydlení pásem sídelní zeleně.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla celá lokalita kolem společnosti na zpracování stavebního a jiného odpadu (Perena) projektantem znovu přehodnocena. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Byl navržen nový systém sídelní zeleně složený z rekreačních oblastí a zelených pásů

zpřístupňujících tyto oblasti. Pozemky 277/6 a 277/5 byly zařazeny do zeleného pásu spojujícího rekreační oblast „U Kačáku“ (rybník, tenisové kurty) s okolní stávající a navrhovanou zástavbou. Výše popsané úpravy byly provedeny na základě „Pokynů pro zpracování nového územního plánu“ schválených usnesením Zastupitelstva města Liberec č. 182/2015 dne 25. 6. 2015. Podle bodu 6 bylo úkolem projektanta prověřit koncepci zeleně což, konkrétně znamenalo prověřit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění prověřit a doplnit průchodnost územím. Kromě nového systému sídelní zeleně bylo záměrem projektanta také výrazně omezit rozvoj bydlení v této lokalitě, tak aby do budoucna nedocházelo ke kolizi neslučitelných funkcí v území.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst 1c) a 1i) SZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území s ohledem například na veřejné zdraví, dále stanovovat podmínky pro kvalitní bydlení. V novém návrhu ÚPL byl brán zřetel na kvalitu bydlení a veřejné zdraví a proto byl navržen širší pás zeleně, který by lépe odstínil výrobní areál s velkou hlukovou a prachovou zátěží (Perena) od obytné zóny.

Území okolo závodu Perena sloužící jako sběrný dvůr s recyklační linkou je pro územní plánování velice komplikované, protože nelze najít takové řešení, aby bylo vyhověno všem aktérům působícím v tomto území. Sběrný dvůr byl úřady povolen v roce 2005. Dle archivních leteckých snímků byl RD podatele postaven v letech 2004 – 2006, tedy ve stejném období, kdy zde byl povolen sběrný dvůr a následně recyklační linka. Argument podatele, resp. Veřejného ochránce práv, že úřady při povolování nepostupovaly v souladu se zákonem, nelze v námitce hodnotit, protože tato problematika není předmětem územního plánování. Podnik Perena má zájem na zklidnění situace. Aby mohli plnohodnotně provádět svoji činnost, souhlasili s přemístěním části areálu zasahujícího přímo do obytné zóny na pozemky parc. č 217/1, 217/3 a 2019. Tyto pozemky jsou již částečně využívány ke skladování stavební suti, takže nedojde k záboru obhospodařované zemědělské půdy. To, že jejich využívání je nyní v rozporu s platným územním plánem (rozšíření do nezastavitelných ploch) je věcí státního stavebního dozoru, který spadá pod stavební úřad v Liberci. V tomto případě nelze hovořit o dodatečné legalizaci rozšířeného skladovacího areálu, ale o cílený návrh vymístění ploch výroby z obytné části do nově navržených výrobních ploch co nejdále od obytné zástavby. Mimochodem, současný areál firmy Perena je vzdálen od nemovitostí podatele cca 40 metrů, hranice nově navrhované plochy výroby je pak vzdálena cca 120 metrů s 90 metrovým pásmem zeleně. Regulativy dokumentace pro vydání ÚPL vylučují v dané ploše označené Z11.30.VL.0.0.20.s jakékoliv nadzemní stavby (koeficient zastavění $K_z = 0$), čímž je stanoveno, že daná plocha má sloužit pro skladování materiálu (suti).

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou současně vyžádány pozemky závodu Perena zařazené do ploch změn - přestavby, což je v souladu s požadavkem podatele, že dochází ke změně z ploch zemědělské výroby vymezených v ÚPML na novou funkci (lehká výroba, občanská vybavenost – sport).

Obava, že v plochách sportu bude nadále probíhat výroba, není namístě, protože zástupci firmy Perena mají zájem o vybudování tohoto sportovního areálu a také o zlepšení podmínek v dané lokalitě, aby mohli v místě nadále podnikat.

Nedodržování hygienických norem, nebo zákonů z oblasti životního prostředí nelze řešit přímo nástroji územního plánování, ale v rámci přestupkových řízení s příslušnými orgány. Územní plánování v tomto případě vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území vymezením vzájemně nekolidujících funkčních ploch. Územní plán nastavuje pravidla pro výstavbu a další činnosti v území, nemá ovšem ambice ani nástroje na kontrolu dodržování těchto pravidel. Nelze tedy zaručit, zda budou dodržovány hygienické limity, nebo zda a kdy bude realizován sportovní areál na pozemku 221/2.

K problematice etapizace uvádíme následující. Tento nástroj je v územních plánech používán, ale jeho hlavním posláním je zajistit postupné naplňování záměrů v území, tak aby došlo k jeho optimálnímu využití. V textové části dokumentace pro vydání ÚPL není nástroj etapizace přímo použit. Pro jednotlivé plochy změn (rozvojové, přestavbové) jsou podmínky v kapitole C.6 Podmíněně přípustné využití ploch.

Pro návrhovou plochu výroby (11.30.E) severně od stávajícího areálu Perena žádné podmínky stanoveny nejsou. Důvodem je fakt, že výrobní areál PERENA již v území působí a je napojen na technickou i dopravní infrastrukturu. Nevyhovující dopravní napojení je řešeno návrhem kapacitní hlavní obslužné komunikace. Nejedná se navíc o rozšíření výrobního areálu, ale o jeho přemístění, takže objem výroby (recyklace) by se neměl zvýšit. V případě podmíněné investice výstavby komunikace před vymístěním výrobního areálu z obytného bloku na vzdálenější pozemky, by se mohlo stát, že k přesunu výroby vůbec nedojde. Přemístění výroby z obytného bloku je pro obyvatele lokality přitom prioritou.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL jsou pozemky parc. č. 217/1, 217/3, 2019 v k.ú. Krásná Studánka zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných výroby lehké (VL).

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0118 – Lukáš Nesvadba

CJ MML 147110/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 941/27

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

NÁMITKA:

Nesouhlasíme s navrženým koeficientem zastavitelnosti pro plochu, ve které se nachází
předmětný pozemek. Aby bylo možné pozemek reálně využít k plnohodnotnému bydlení,
je nezbytné navýšit koeficient K_n na 25%.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ 5+5

ODŮVODNĚNÍ:

NÁMITKA

U plochy, ve které se vyskytuje předmětný pozemek 941/27, nesouhlasíme s hodnotou navrhovaného koeficientu zastavitelnosti $K_n = 10\%$ z důvodů uvedených níže a navrhuje navýšení hodnoty koeficientu zastavitelnosti na $K_n = 25\%$.

ODŮVODNĚNÍ

Fakta:

Předmětný pozemek p.č. 941/27 se nachází v CHKO Jizerské hory.

Předmětný pozemek p.č. 941/27 se nachází v ploše s regulačním kódem **B.1.10.80.k**, ze kterého je patrné:

- **Funkce:** B - Plochy bydlení
- **Výšková hladina:** I (což odpovídá I nadzemnímu podlaží a obytnému podkroví)
- **Koeficient zastavění nadzemními stavbami K_n :** 10% z výměry pozemku
- **Koeficient zeleně K_z :** 80% z výměry pozemku
- **Charakter zástavby:** „k“ zástavba v krajině

1. Pozemky v předmětné ploše nemají sjednocené vlastnictví

V předmětné ploše se nachází celkem 3 pozemky:

p.č. 941/27 – výměra $470 + 39 = 509 \text{ m}^2$ – vlastník Lukáš Nesvadba

p.č. 941/14 – výměra 66 m^2 – vlastník SM Liberec (Zastupitelstvem města byl dne 28.6.2018 schválen záměr prodeje formou výběrového řízení s předkupním právem vlastníka pozemku 941/27)

p.č. 941/28 – výměra $412 + 30 = 442 \text{ m}^2$ – vlastník Lenka Christensen

Bohužel se nám do teď nepodařilo sjednotit vlastnictví u pozemku p.č. 941/28 a výhledově to ani nepředpokládáme. Majitelka pozemku p.č. 941/28 jej chce využívat výhradně k příležitostné rekreaci.

Z uvedeného je patrné, že navrhovaný koeficient $K_n = 10\%$ při nesjednoceném vlastnictví pozemků umožňuje jen minimální zástavbu 57 m^2 pro jeden pozemek a 44 m^2 pro druhý pozemek.

2. Stávající stavba na předmětném pozemku je určena k demolici, a proto by navrhovaný koeficient K_n neměl vycházet jen ze současného (ve skutečnosti však z dočasného) stavu.

Stavba pro rodinnou rekreaci umístěná na předmětném pozemku je určena k demolici, neboť byla dlouhá léta předchozími majiteli nevyužívaná a její současný stav je životu nebezpečný. Rádi bychom novou stavbu na pozemku situovali vhodněji dle doporučení CHKO Jizerské hory tak, aby do krajiny co nejlépe zapadla.

3. Nevhodnost zástavby s navrhovaným K_n

Na besedách k novému návrhu územního plánu jsme vhodnost zástavby s $K_n = 10\%$ (čemuž odpovídá zastavěná plocha cca 57 m^2) konzultovali s projektantem Ing. arch. Jiřím Plašilem. S ohledem na požadavky Správy CHKO Jizerské hory, kde ve svých pravidlech pro řešení staveb na území CHKO Jizerské hory v bodě 2. *Velikost staveb definují: Základní hmota domu musí být obdélného půdorysu o poměru stran 1 : 2 – 2 : 3 (prodloužení půdorysu je možné)*. Tomu by odpovídala zástavba $5 \times 10 \text{ m}$, neboť jsou povolené stavby podlouhlého než čtvercového půdorysu. Dům s délkou kratší strany 5 m je už ale pro život značně stísněný. Navíc by už v takovém to případě nezbyl K_n pro garáž ani jiné doplňkové stavby. Jediné řešení proto shledáváme v navýšení K_n .

Viz. příloha.

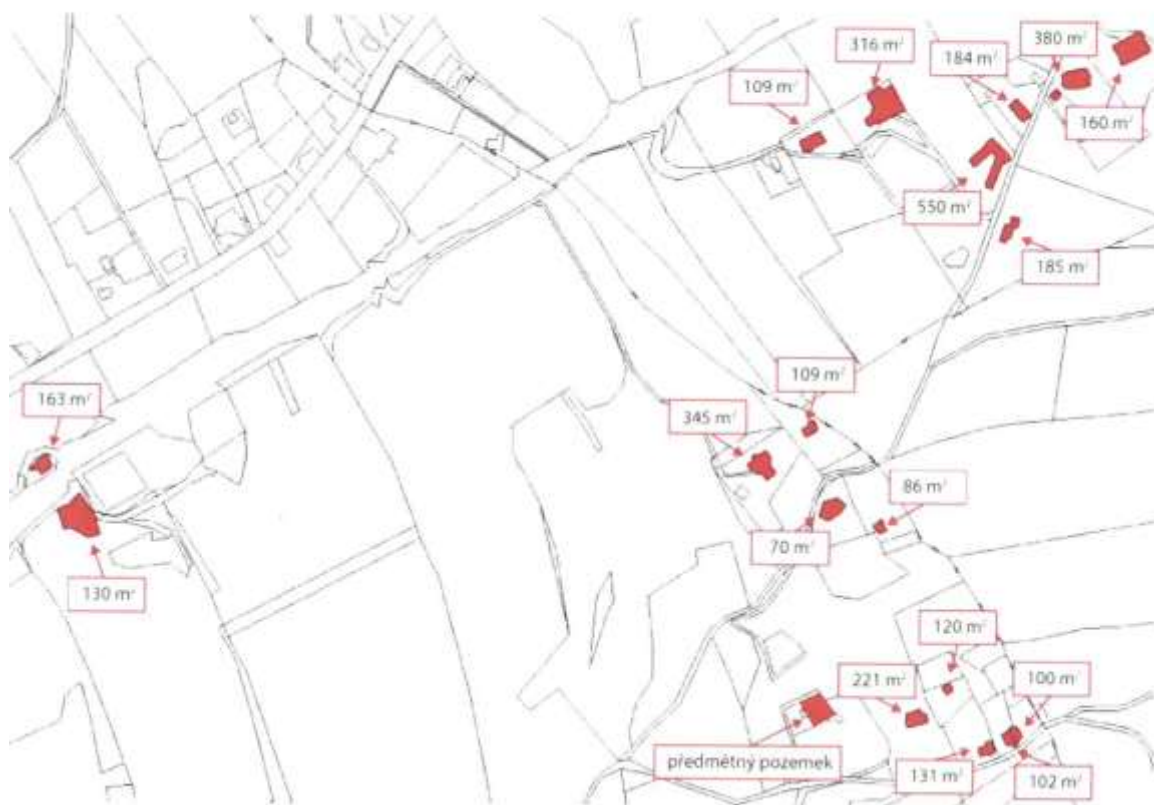
4. Navýšení obytné plochy nelze provést vybudováním suterénu.

Předmětný pozemek se nachází v CHKO Jizerské hory a Správa CHKO Jizerské hory ve svých pravidlech pro řešení staveb na území CHKO Jizerské hory v bodě 1. Umístění staveb se definuje, že **suterén stavby pouze pro vyrovnání terénu**. Podlahovou plochu tedy nelze touto cestou navýšit, protože pozemek je rovinatý a nelze využít suterén. Jediné řešení proto vidíme v navýšení K_n .

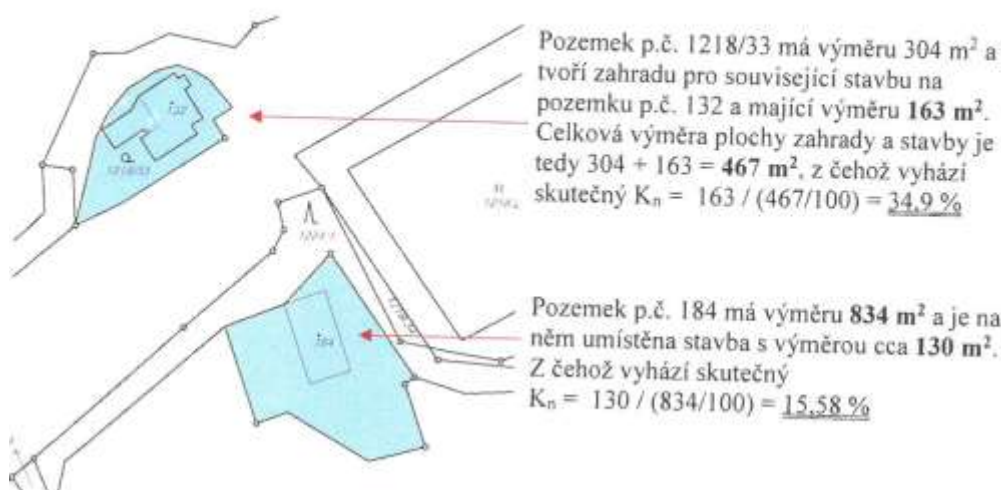
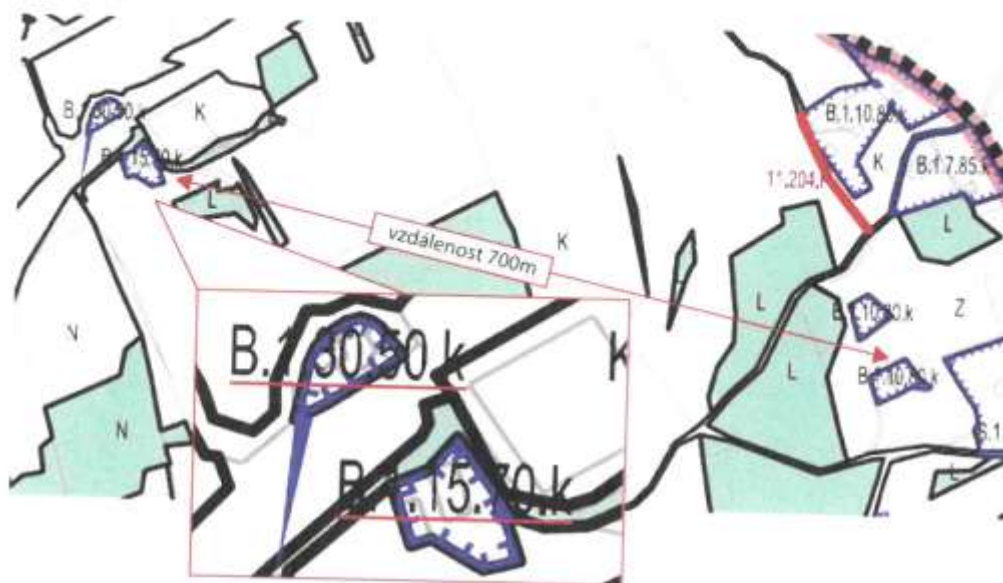
Viz. příloha.

5. V okolí předmětného pozemku se vyskytují převážně stavby se zastavěnou plochou nad 100 m²

Zástavba v okolí předmětného pozemku odpovídá svému historickému vývoji, kdy jednotlivé stavby sloužily zejména jako zemědělské usedlosti, později jako rekreační objekty. V dnešních dnech, až na výjimky, slouží všechny stavby k trvalému bydlení. Dle přehledu níže se v okolí předmětného pozemku vyskytují zejména stavby převyšující zastavěnou plochu 100 m². Proto se domníváme, že by nám mělo být umožněno stejně jako okolním majitelům pozemků v minulosti, postavit stavbu srovnatelné zastavěné plochy, aby plánovaná stavba co nejlépe zapadla mezi ostatní ve svém okolí. Jediné řešení proto shledáváme v navýšení K_n .



6. V novém návrhu územního plánu je K_n u některých sousedních pozemků se srovnatelnou nebo nižší výměrou výrazně vyšší, než je navrhováno u předmětného pozemku.



7. Navrhovaná hodnota $K_n = 10\%$ neumožňuje plně využívat pozemky k nově definované funkci plochy bydlení.

Pro předpokládanou výměru předmětného pozemku 509 + 66 m² při $K_n 10\%$ lze zastavět cca. 57 m². Do této plochy se bohužel nelze reálně vejít se stavbou rodinného domu s 1 garáží, kůlnou a skleníkem.

Rádi bychom si na pozemku postavili vkusný venkovský domek s obytným podkrovím, který zapadne do krajiny. Tím, že se jedná o okrajovou část města, rádi bychom měli pro auto garáž a pro zahradní náčiní kůlnu, neboť v minulosti bylo sousedům odcizeno vozidlo a ze zahrad čas od času mizí vybavení a nářadí. Samozřejmě bychom uvítali i malý skleník.

Aby bylo možné na pozemku postavit objekt k plnohodnotnému bydlení RD 95m², garáž s kůlnou 25m² muselo by dojít k navýšení zastavitelné plochy pozemku alespoň na 120m², což odpovídá přibližně hodnotě $K_n 25\%$.

8. Navýšením K_n nedojde ke znehodnocení krajinného rázu ani urbanistických hodnot.

Vzhledem k tomu, že v blízkém okolí pozemku převažuje zástavba v krajině, kterou tvoří výhradně louky a lesy, domnívám se, že 15% snížením koeficientu zeleně (K_z) z 80% na 65% by nedošlo ke znehodnocení krajinného rázu ani urbanistických hodnot. Navíc my sami jsme příznivci zeleně a přírody, a proto bychom rádi žili na tomto krásném místě a pečovali o zeleň a to nejen v rámci daných koeficientů.

ZÁVĚR

Na besedách k novému návrhu územního plánu jsem náš požadavek navýšení K_n konzultoval s panem projektantem Ing. arch. Jiřím Plašilem a panem primátorem SML Tiborem Batthyánym. Oba shodně projevili názor, že požadavek navýšení K_n z důvodů uvedených výše, je zcela pochopitelný a navýšení hodnoty K_n by tedy mělo být možné.

K uvedené lokalitě máme velmi silný vztah. Dlouhá léta jsme totiž jezdily do vedlejšího dětského tábora jako děti. Zde jsem se seznámil se svou partnerkou a nyní spolu jezdíme na dětský tábor jako vedoucí. Za tu dobu jsme se spřátelili se starousedlíky a jen díky tomu se nám podařilo koupit předmětný pozemek kousek od tábora. Rádi bychom na tomto krásném místě vybudovali v souladu s přírodou svůj domov. Věříme, že nežádáme příliš, venkovský rodinný domek s garáží a kůlnou, rozměrově shodný s okolními stavbami. Chápeme důležitost územního plánu a regulačních kódů, ale doufáme, že důležitější jsou pro město přeci jen lidé a jejich životy než pěkně ladící čísla.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 941/27 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené obytné (BS 1, K_{zn} max. 10 %, K_{zc} max. 20 %);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B1.7.85);

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B.1.10.80.k);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.1.10.80.k);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.10.80.k);

Dokumentace pro vydání (2022): stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO.1.10.80.k);

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných ploch zahrádek a chatových osad – chaty a chatové osady (ZC).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s maximálním koeficientem zastavění nadzemními stavbami K_n a s minimálním koeficientem zeleně K_z na svém pozemku parc. č. 941/27 v k.ú. Krásná Studánka a požaduje zvýšení koeficientu K_n na 25% a snížení koeficientu K_z na 65%, tak aby zde mohl postavit RD s doplňkovými stavbami.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek zařazen do ploch bydlení s kódem 61.B1.7.85. Tento kód udává maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami 7 % z celkové výměry pozemků a minimální podíl zeleně 85 %. Tyto parametry byly stanoveny s ohledem na území, ve kterém se pozemky nacházejí. Jedná se o okrajovou lokalitu města se shluky domů rozptýlených na loukách obklopených lesy a remízky. Tato lokalita se nachází ve III. zóně CHKO Jizerské hory s původní historickou zástavbou jen okrajově doplněnou chatami, které ovšem dobře zapadají do krajiny. Vzhledem k tomu, že hodnota krajinného rázu je v této lokalitě vysoká a vzhledem rozsahu a uspořádání stávající zástavby byl stanoven maximální koeficient zastavění na 7 %, s cílem zachování rozptýlené, měřítkově nerušící zástavby. V ÚPML je pozemek zahrnut do ploch zahrádek a chatových osad, kde výstavba RD není možná.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovenou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil urbanistickou koncepci a na základě požadavku „*Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách – ve vhodných lokalitách posoudit jejich intenzifikaci*“ V novém návrhu pro společné jednání (2016) tak byl koeficient K_n zvýšen na 10%, označení lokality bylo změněno na 619.B.1.10.80.k. Písmeno „k“ definuje charakter zástavby, který v tomto případě představuje **zástavbu v krajině**, která je ÚPL definována jako: zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítko (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) se šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s převahou uplatnění krajinné zeleně na pozemcích nepravidelně rozptýlených v krajině.

Územní plánování podle §18 odst. 4 SZ, 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. Zvýšení podílu zastavění předmětného pozemku je v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem. Je také v rozporu s charakterem zástavby vhodně zasazené do hodnotné krajiny CHKO Jizerské hory, které je potřeba chránit.

Pozemek dle ÚPML byl vymezen jako plocha zahrádek a chatových osad sloužící pro rekreaci v hodnotném přírodním prostředí. Změna celého bloku, kde jsou v současnosti 2 chaty, dosahuje necelých 1000m², což je minimální výměra pro stavbu RD v této lokalitě stanovené v regulativech ÚPML. Nový návrh pro společné jednání (2016) zařadil celý blok do ploch bydlení, kde ovšem nastavil takové regulativy ($K_n = 10$, $K_z = 80$), aby zde byla možná stavba jen jednoho RD v celém bloku. Majetkoprávní otázky (odkup sousedního pozemku) nejsou předmětem územního plánování.

K jednotlivým bodům námitky:

1. Výměry pozemků a celého funkčního bloku (funkční plochy) označené v novém návrhu pro společné jednání (2016) 619.B.1.10.80.k jsou podatelem uvedeny správně. Uvedený koeficient se ovšem vztahuje na celou funkční plochu, což znamená, že lze zastavět nadzemními stavbami maximálně 102 m², tedy 10% z výměry celého funkčního bloku (funkční plochy) 1017 m². Urbanistická koncepce, která je základním kamenem ÚP, se neřídí majetkovými poměry v území. Je tvořena na podkladu katastrální mapy, ale nutně se neomezuje současnou parcelací.

2. Demolice stávajícího objektu a výstavba nové budovy podléhá schvalovacímu procesu dle SZ. Regulativy ÚPL určují základní parametry takovéto stavby (objem a výška). Samotný vzhled stavby na území CHKO podléhá schválení Správou CHKO Jizerské hory, tak aby stavba co nejméně narušila krajinný ráz a přiblížila se charakteru stávající zástavby. Dokumentace pro vydání ÚPL v tomto bodě nebrání záměru podatele.
3. Nový návrh pro veřejné projednání (2018) zařadil předmětné pozemky dle charakteru zástavby do kategorie zástavba v krajině. Jedná se o zástavbu shluku budov nebo samostatných budov zpravidla na velkých zahradách obklopených loukami a remízky. Typickým znakem, kromě rozptýlenosti budov malého měřítka, jsou právě velké zahrady s výměrou přes 1000 m². Navýšením koeficientu Kn na 25% by bylo možné do dané plochy 619.B1.10.80.k umístit 2 RD, a tím by bylo výrazně narušeno hodnotné uspořádání pozemků v tomto území. Dle regulativů ÚPL je v plochách bydlení podmíněně přípustná obnova nebo výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci. V případě ponechání původní parcelace je tak možno dodržet pravidla CHKO Jizerské hory, která se vztahují i na výstavbu rekreačních objektů. Rekreační objekt o rozměrech 10x5 m s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím odpovídá současným požadavkům na rekreační stavby. Nelze tedy hovořit o nevhodnosti zástavby.
4. Technické řešení stavby není předmětem této námítky. Připomínáme, že kromě přízemí lze využít také obytné podkroví, čímž se podlahová plocha zvýší až na 110m².
5. V nejbližším okolí předmětného pozemku se skutečně nacházejí stavby RD, které mají až na výjimky zastavěnou plochu větší než 100 m². Nejbližší předmětnému pozemku je ovšem chata na pozemku parc. č. 144/1 s výměrou 50m² a při ulici Cyklistická RD nebo stavba pro rodinnou rekreaci o výměře 72 m².

V dané lokalitě, kterou vymezujeme jako nejbližší okolí předmětného pozemku na území města Liberec, byly nejstarší domy postaveny na konci 19. století. V mapách stabilního katastru (cca 1858) se v daném území žádné stavby nenacházejí. Z leteckých snímků pořízených v roce 1938 jsou v terénu patrné všechny současné RD (chalupy), na místě sousední chaty parc. č. 144/1 stával RD, zemědělská usedlost. Až do 60. let minulého století zástavba lokality zůstala stejná, v 70. letech pak byla doplněna chatami na místě původního zbořeného stavení (parc. č. 144/1) a také 2 chatami v místě, kterého se týká tato námítka. Z výše popsaného historického vývoje je zřejmé, že struktura a charakter zástavby se za posledních 100 let téměř nezměnily. Do území byly doplněny pouze drobné stavby (chaty) a doplňkové stavby k RD a chalupám. Z výše uvedeného zároveň vyplývá, že stavby chat jsou nepůvodní a tím neodpovídají typické struktuře zástavby s velkými zahradami. Projektant navržením jedné funkční plochy bydlení s danými regulativy se snaží přiblížit typické struktuře zástavby a umožňuje umístění jednoho RD o zastavěné ploše 100m² na jednu velkou zahradu.

6. K uvedeným příkladům vyššího koeficientu zastavění podotýkáme, že se jedná a o lokalitu, která s předmětným pozemkem přímo nesouvisí. Jedná se o jiné území. U pozemku parc. č. 1218/33 je $Kn = 25,7$, což odpovídá koeficientu B1.30.50.k. Podatel v tomto případě vycházel z nepřesných podkladů KN. Zastavěná plocha nadzemních staveb je v tomto případě 120 m². Územní plán bere v úvahu skutečný stav v území, který lze dovodit z leteckých snímků, nebo z vrstvy Land Use/Land Cover, zpracované v rámci Územní studie krajiny SO ORP Liberec (2019), kde jsou zaznamenány skutečné půdorysy nadzemních staveb. Tento pozemek navíc leží ve IV. zóně CHKO, takže se na něj vztahují jiné podmínky. Plocha zahrady tohoto domu je navíc historicky omezena (letecký snímek 1938) komunikací z jedné strany a železnicí z druhé, proto je zahrada takto malá. Druhý příklad má $Kn = 17,2$, kde výměry všech nadzemních staveb je 144m² a výměra zahrady je 834m². V tomto případě je koeficient nastaven velice přísně s předpokladem odstranění doplňkových staveb. Nicméně oba příklady nelze porovnávat s místem podané námítky, protože jejich umístění u železniční trati a především struktura zástavby bez vyšších hodnot se výrazně od předmětné lokality liší.
7. V rámci vypořádání této námítky byla podrobně posouzena zástavba v lokalitě v nejbližším okolí pozemku podatele, která tvoří samostatný shluk staveb podél ulic Cyklistická a K Mníšku. Ve všech případech ploch bydlení je navržen koeficient $Kn = 10$ a menší, a to i u návrhových ploch bydlení. Koeficienty odpovídají skutečnému stavu v území, na ploše bydlení na východ

od předmětného pozemku, kde jsou 3 hlavní stavby je nadzemními stavbami zastavěno 545m², přičemž výměra celé plochy je 5690m², což odpovídá $K_n = 9,6$. Daná plocha má kód B1.10.80.k, což znamená, že není prakticky přípustné rozšiřovat stávající zástavbu. U funkčních ploch bydlení je situace podobná. Většinou jsou hlavní stavby umístěny na pozemky (zahrady) o výměře přes 1000m², často až kolem 2000 m². Pouze nejbližší pozemek s chatou parc. č. 144/1 má výměru nižší (755m²).

Není pravdou, že navržený $K_n = 10$ neumožňuje plně využít pozemky ve funkční ploše 619.B1.10.80.k. Naopak zde lze umístit jeden RD odpovídající okolní zástavbě o výměře až 102m². Takovéto řešení bude také v souladu s typickou historickou strukturou parcel, kdy ke každému domu připadá velká zahrada o výměře 1000m² a větší.

8. Nastavené koeficienty K_n a K_z vycházejí z urbanistické koncepce, která byla v rámci jednotlivých etap projednání ÚPL cizelována až do současné podoby. Jedná se o vysoce kvalifikované dílo, které nelze jen tak „na počkání“ měnit. Zvýšení koeficientu na dvojnásobek je vzhledem k neopominutelným urbanistickým a krajinným hodnotám, historickému vývoji i dalším důvodům uvedeným výše neopodstatněné.

Projektant stanovil koncepci rozvoje území dle §19 SZ včetně urbanistické koncepce, tak, že plochu zahrádek a chatových osad – chaty a chatové osady (ZC) zařadil do ploch bydlení, čímž dané pozemky zhodnotil. Současně s tím ovšem určil regulaci této plochy podle §18 odst. 4 SZ, kdy je potřeba ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Hodnotou této lokality na území CHKO, kde je nová výstavba značně omezena, je původní struktura zástavby s velkými zahradami a domy venkovského charakteru. Nový návrh ÚP nastavil takovou regulaci, aby tento charakter zástavby chránil, resp. ho posílil.

Navýšení koeficientu K_n na 25% by umožnilo výstavbu 2 RD v dané funkční ploše, čímž by byla zásadně znehodnocena urbanistická struktura této lokality.

Další argumenty, jako jsou souhlasné ústní vyjádření projektanta k navýšení koeficientu K_n , nebo kladný vztah podatele k danému území nemohou zvrátit odůvodnění popsané výše.

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

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně koeficientů funkční plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jí stanovené koeficienty v předešlé fázi projednání jsou v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0119 – Dana Skořepová, Karel Skořepa

CJ MML 147110/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 933/3, 933/7

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky k návrhu:

NÁMITKA: Výše uvedené parcely jsou v ÚP vedeny jako plocha zeleně.

Žádáme aby byly zařazeny jako plocha bydlení.

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE

ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Výše uvedené parcely přímo navazují na zastavěné území obce Mníšek. Máme v úmyslu zde vybudovat nový rodinný dům v souladu s požadavky CHKO Jizerské hory.

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 933/3, 933/7 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 933/3, 933/7 v k.ú. Krásná Studánka do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z) a požaduje zařazení pozemků do ploch bydlení (B).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy s doporučením námitce nevyhovět.

Předmětné pozemky představují mírně svažitou louku v těsném sousedství celostátní železniční trati Liberec – Frýdlant. Celý pozemek leží v ochranném pásmu železnice. Velká část pozemku podél železniční trati leží v koridoru železniční trati D27 úsek Liberec – Frýdlant – hranice ČR (optimalizace jednokolejné trati, elektrizace) vymezeného v aktualizaci Zásad územního rozvoje Libereckého kraje,

(dále jen „ZÚR LK“), které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací a upřesněného v ÚPL. Tento koridor je veden také v PÚR ČR, která je nadřazeným a závazným strategickým dokumentem v územním plánování, jako koridor konvenční železnice pod označením ŽD8 s úkolem pro územní plánování: Vymezit koridor železničního spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko.

Orgány územního plánování dle §18 odst. 3 SZ postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Nezpochybitelným veřejným zájmem zakotveným v PÚR ČR a ZÚR LK je veřejně prospěšná stavba - koridor železniční trati Liberec – Frýdlant – hranice ČR, který byl upřesněn a zúžen na minimální potřebnou šíři v novém návrhu ÚPL. Část pozemku 933/3 přístupná z pozemní komunikace leží celá v tomto dopravním koridoru, v kterém jsou jiné než dopravní stavby vyloučeny. Mimo tento dopravní koridor leží pouze malá severní část předmětných pozemků, která není urbanistického hlediska (dlouhá přístupová cesta, umístění stavby na pozemku) vhodná pro vymezení rozvojové plochy bydlení. Dalším limitem je také hluková zátěž z železniční trati.

Pozemek sice navazuje na zástavbu sousední obce Mníšek, ale stávající domy zde umístěné leží mimo výše uvedený koridor železniční trati. Nově vymezené návrhové plochy bydlení v ÚP Mníšek leží až za hranicí tohoto koridoru. Pozemky kam spadá železniční koridor, jsou zařazeny do ploch zeleně, které neumožňují výstavbu RD. Nejedná se tedy o ochranu hodnotné zeleně, ale naopak o izolační zeď mezi železnicí a obytnou zástavbou a zároveň nezastavitelnou plochu chráněnou jako železniční koridor.

Pozemky parc. č. 933/3, 933/7 v k.ú. Krásná Studánka jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují výstavbu RD.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0120 – Eva Špicnerová

CJ MML 146871/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 125/19

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky k návrhu:

V rámci projednávání návrhu nového územního plánu **nesouhlasím s vedením trasy především obslužné komunikace těsně kolem mých parcel.**

Již v průběhu projednávání urbanistické studie Krásná Studánka jsem opakovaně upozorňovala na nešťastné vedení tras komunikací v daném prostoru, který se mě, ale i našich sousedů velmi dotýká. Doporučovali jsme odklonění trasy komunikací od stávající zástavby. Hlavní komunikace byla od našeho domu částečně odkloněna, obslužná komunikace je však navržena těsně kolem naší zahrady. Doporučujeme rovněž alespoň částečně odsunout a doplnit – prodloužit - pruh izolační zeleně až ke křižovatce nově navrhovaných komunikací. **Se současnou podobou návrhu územního plánu nesouhlasím.**

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s návrhem (vedením) hlavní obslužné komunikace označené 11.151.M umístěné na pozemku parc. č. 116/2 v k.ú. Krásná Studánka vedoucí kolem jeho nemovitostí parc. č. 123/2, 125/19 a 289 v k.ú. Krásná Studánka a zároveň nesouhlasí s vedením obslužné komunikace označené 11.24.P těsně kolem jeho nemovitostí směrem k areálu firem PERENA z důvodu hluku a prašnosti od nákladních vozů obsluhujících tuto firmu.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Po vyhodnocení požadavku podatele s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce částečně vyhovět.

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

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

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

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

Vzhledem k tomu, že v území se v současné době nachází vedle sebe plochy bydlení, rušivé výroby s problematickým dopravním napojením a vzhledem k potřebě komplexního řešení celé lokality, byla zpracována územní studie. Úkolem územní studie bylo prověřit požadavky většiny uživatelů území, tak

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

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

Trasa komunikace 11.151.M byla znovu upravena bylo změněno i zařazení částí navrhované komunikace procházející podél závodu PERENA do funkčních ploch veřejných prostranství (P). Poslední varianta vychází z jediného přípustného napojení na silnici I/13, které bylo dohodnuto s ŘSD a které leží severně od výrobního areálu PERENA. V dokumentaci pro vydání ÚPL je trasa vedena jižně od stávající komunikace na pozemku 1087/1 a také stávající zástavby RD, tak aby zde zůstal prostor pro pás ochranné zeleně. Poté se komunikace stáčí na sever a vede těsně kolem výrobního areálu PERENA. Podle textové části ÚPL se jedná o hlavní obslužnou komunikaci P11.151.DS: I/13 – Studánecká – Hejnická, kategorie MO2 12/7/50 o celkové šířce prostoru 12 m a představuje propojení základní dopravní kostry. Tato komunikace by měla sloužit jako přístupová komunikace pro obyvatele sídla Krásná Studánka z nového úseku silnice I/13. Přímé napojení na silnici I/13 bude využíváno nákladními vozy firmy PERENA, čímž dojde ke zklidnění dopravy v obytné části sídla. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu vymezenou za účelem zlepšovat propojení a zpřístupnění dílčích území a vymezených ploch s minimalizací počtu vozidel, která jimi jen projíždějí.

Trasa hlavní obslužné komunikace je od pozemků podatele oddělena pásem zeleně o proměnné šíři 5-10 m. Komunikaci nelze posunout více na jih vzhledem k koridoru technické infrastruktury (investiční záměr na posílení vedení VVN pod označením E38) a také vzhledem k protichůdné námítce CJ MML 097004/13 k rozdělení pozemku parc. č. 116/2, který chce majitel zemědělsky využívat. Případná opatření omezující negativní vliv dopravy na okolní zástavbu budou předmětem podrobnější dokumentace pro územní a stavební řízení. Jejich realizace není územním plánem vyloučena. Ze západní strany je hlavní obslužná komunikace stejných parametrů oproti novému návrhu pro veřejné projednání (2018) více odkloněna od pozemku podatele 125/19 zásluhou úpravy trasy s vytvořením oblouku. I zde je navržen pás sídelní zeleně s funkcí izolační (ochrannou). Vedení trasy komunikace P11.151.DS bylo opakovaně prověřeno a výsledná varianta je nejlepším možným řešením.

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL je komunikace P.11.151.DS navržena cca 10m jižně od pozemků podatele 123/2, 125/19 a 289 v k.ú. Krásná Studánka. Tato komunikace pod stejným označením i parametry obklopuje pozemky podatele i ze západu od kterých je více vzdálena a oddělena pásem zeleně sídelní (ZS).

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje. Nevhovuje se vedením trasy hlavní obslužné komunikace kolem pozemků podatele. Vyhovuje se odkloněním trasy komunikace ze západní strany od pozemků podatele a oddělením komunikace pásem sídelní zeleně.

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0121 –
Polívka Pavel a Polívková Petra, Olehla Petr, Kalina Tomáš, Pelant
Jaroslav, Křižanovský David a Křižanovská Jitka, Pelc Jiří, Hájek Pavel a
Hájková Vlasta, Řeháková Ludmila, Ruta Jan, Veselý Milan

CJ MML 148585/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32, 980/44, 988/2,
989/1, 989/2

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje.

Text námítky k návrhu:

K námitce se připojují i vlastníci parcel bezprostředně sousedících s navrhovanými zelenými pásy.

My, vlastníci níže uvedených pozemků se cítíme dotčeni návrhem pásu zeleně na sousedících pozemcích a nesouhlasíme s tímto záměrem.

Nesouhlasíme s pohybem osob podél severovýchodní hranice našich pozemků v navrhovaném pásu zeleně z důvodu zachování bezpečnosti a soukromí.

Přístup do volné krajiny je v místě zajištěn ucelenou cestní sítí (viz koncepce dopravy), jejíž součástí je komunikace p.č. 1221, vedoucí v sousedství s pozemkem p.č. 980/5. Tato komunikace navazuje na komunikaci 1218/19 křižící železniční trať. Přístup do volné krajiny a její prostupnost je tak místě zajištěn. Z tohoto úhlu pohledu a z pohledu vyjmenovaných zákonů se plocha Sidelní zeleň (Z) v lokalitě jeví jako samoučelná, nadbytečná, navržená v rozporu s Ústavou ČR a výše vyjmenovanými zákony. Náš názor potvrzuje i projednaný koncept územního plánu z roku 2013, který respektuje vlastnická práva a s plochou sidelní zeleně v naší lokalitě nepočítá.

Z výše uvedených důvodů požadujeme z návrhu ÚP vypustit plochu Sidelní zeleň (Z) „zelené pásy“, vymezené na pozemcích p.č. 980/26, p.č. 980/24, p.č. 980/23, 980/29, p.č. 980/30, p.č. 980/31, p.č. 980/32, p.č. 980/44, p.č. 980/5, 989/1, 989/2, 988/2 v k.ú. Krásná Studánka, lokalitu ponechat jen jako stabilizovanou plochu se zastavěným územím, vymezeným řádně podle § 58 stavebního zákona a v této souvislosti upravit i textovou část návrhu ÚP včetně schémat.

Dále požadujeme vypustit text v bodu E 3.2.9 (případně i v jiných odstavcích, kde je to zmiňováno) „... případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML a rekreační funkce.“

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32, 980/44, 988/2, 989/1, 989/2 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): většina pozemků stabilizované plochy smíšené obytné (BS), pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK);

Návrh pro společné jednání (2012): většina pozemků stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 980/44 a část pozemku 980/5 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S);

Návrh pro veřejné projednání (2013): většina pozemků stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 980/44 a část pozemku 980/5 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S);

Nový návrh pro společné jednání (2016): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení (B), menší JZ část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemky 980/44, 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení (B), část pozemku 980/5 návrhové plochy bydlení (B), menší JZ část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemky 980/44, 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 980/44 plochy změn (rozvojové) zastavitelné (BO), menší JZ část pozemku 980/5 a pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Dokumentace pro vydání (2022): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 980/44 plochy změn (rozvojové) zastavitelné (BO), menší JZ část pozemku 980/5 a pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Územní plán z roku 2002 zahrnul větší část pozemků 980/23, 980/24 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ), větší část pozemků 980/5, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ), zbylou část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 988/44 do stabilizovaných ploch ostatní městské zeleně (liniové izolační), pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením zeleného pásu – ploch sídelní zeleně (Z) na JZ okraji svých pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a na celých pozemcích 980/44, 988/2, 989/1, 989/2 v k.ú. Krásná Studánka z důvodu nesouhlasu s pohybem osob po soukromých pozemcích.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) bylo celé území města Liberec včetně místní částí Krásná Studánka projektantem znovu přehodnoceno. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Projektant přitom vycházel z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP na základě bodu 6 prověřil koncepci sídelní zeleně a v souladu s ní znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch. Hlavním úkolem nové koncepce sídelní zeleně bylo zajistit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění. Projektant na základě tohoto pokynu vyznačil přes JZ okraj pozemků (v námitce chybně uvedena SV hranice) 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a na celých pozemcích 980/44, 988/2, 989/1, 989/2 pás zeleně spojující jednotlivé

příměstské rekreační zóny a samotné pozemky zařadil do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné. Hlavním smyslem zelených pásů není přístup do volné krajiny, jak je v námitce uváděno ale především propojení jednotlivých parků a rekreačních zón a také ochrana zeleně v intravilánu před plošným zastavěním.

Koncepce uspořádání krajiny, jejíž součástí je koncepce sídelní zeleně v novém návrhu ÚPL se opírá o prioritu 21 PÚR ČR. Podle této priority je potřeba vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla koncepce uspořádání zeleně projektantem znovu přehodnocena. Zelený pás vedoucí podél vodoteče, ovšem po soukromých většinou oplocených zahradách, se ukázal jako nadbytečný, zvláště když je možné pěší propojení místního parku Tři hrby se sportovištěm v Krásné Studánce sousední ulicí Přímá. Tento pás byl proto v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vypuštěn. Na pozemcích parc. č. 988/2, 989/1 a 989/2 zůstaly vymezené plochy zeleně sídelní (ZS), které zajišťují nejkratší pěší propojení z ulice Přímá do sportovního areálu, který je součástí místního parku. Jedná se o koncepční řešení sídelní zeleně, které nevychází ze současných majetkových poměrů. Dává do budoucnosti prostor pro faktické zprůchodnění dnes oplocených, ale dle ÚPML nezastavitelných pozemků. Soulad s ÚPML je dodržen. Navíc bylo zjištěno, že oplocení na pozemku parc. č. 989/2 je v rozporu s regulativy ÚPML a bylo provedeno bez povolení stavebního úřadu. Jediné dohledané územní řízení vedené na tomto pozemku pod č.j. SURR/7130/147681/11-Je je na stavbu rodinného dvojdomku včetně oplocení s umístěním domu i oplocení na pozemcích parc. č. 990/6 a 990/1 v k.ú. Krásná Studánka, tedy mimo předmětný pozemek. Podle dostupných snímků (streetview) v roce 2011 plot ještě nebyl realizovaný.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 980/44 plochy změn (rozvojové) zastavitelné (BO), menší JZ část pozemku 980/5 a pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

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.

Na tomto místě je nutné podotknout, že plochy zeleně sídelní (ZS) nepředstavují pouze veřejně přístupnou zezeň, jak je nepřesně uvedeno v námitce. Podle regulativů dokumentace pro vydání ÚPL je přípustným využitím této funkční plochy širší a zahrnuje: přírodní i cíleně založená zezeň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zezeň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zezeň, stromořadí), nelesní zezeň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Nedochozí tak k znehodnocení pozemků parc. č. 988/2, 989/1 a 989/2 v ÚPML nezastavitelných ani k omezení vlastnických práv.

JZ část pozemků parc. č. 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a celý pozemek parc. č. 980/44 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO). Z důvodu, že zde dochází ke změně z nezastavitelných ploch v ÚPML na plochy rozvojové (zastavitelné), je dle urbanistických zásad a metodik nutné vymezit plochu

změn. Z urbanistického hlediska se jedná o plochy špatně dopravně dostupné částečně v manipulačním pásmu toku a uvnitř bloků zahrad, proto je navržen nízký koeficient zastavění (5%), který neumožní stavbu dalšího RD.

Všechny předmětné pozemky až na část pozemku parc. č. 980/5 byly zařazeny do zastavěného území. K nezařazení celého pozemku parc. č. 980/5 byla podána samostatná námítka, které bylo vyhověno a celý pozemek byl zahrnut do zastavěného území. V letech 2014-2015 bylo provedeno oplocení celého pozemku parc. č. 980/5. Přes řízení o odstranění stavby bylo stavebním úřadem nakonec konstatováno, že stavba je řádně povolena územním souhlasem z 15.9. 2008 pod Č.j.: SUUR/7120/107830/08-Vn.

V tomto případě je nutné souhlasit s podatelem, že pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka splňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst. 1 písm. c), tedy že je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely pod společným oplocením. S použitím § 58 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěné území, přičemž do zastavěného území zahrnuje zastavěné stavební pozemky, je nutné konstatovat, že celý pozemek spadá do zastavěného území.

Projektant na základě legitimního požadavku upravil nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) tak, že celý pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka zahrnul do zastavěného území. Část pozemku je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení, část pozemku, kde oproti ÚPML byla rozšířena plocha bydlení, je zařazena do návrhové plochy bydlení (11.216.B2). JZ část pozemku podél vodoteče a v ochranném pásmu železnice a koridoru dopravní infrastruktury je zařazena do ploch sídelní zeleně (Z).

Požadavek na vypuštění textu v bodu E.3.2.9. „...případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML a rekreačních funkcí“ je v dokumentaci pro vydání ÚPL ponechán. Nově je pod označením E.3.2.12 v tomto znění „...případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP na plochách překrytých takto vymezenými zelenými pásy budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML, rekreační funkce a průchodnosti zelených pásů“ Jednotlivé podmínky a požadavky v textové části dokumentace pro vydání ÚPL platí pro celé území města Liberec a nelze je vypustit na základě problematiky zelených pásů v jedné specifické lokalitě v Krásné Studánce. Průchodnost územím, vymezení zelených pásů, podobně jako vymezení ÚSES, nebo ochrana nezastavitelných (zelených) ploch vychází priorit PÚR ČR, z cílů a úkolů územního plánování § 18 a 19 stavebního zákona. Územní plánování v obecné rovině má za úkol vytvářet předpoklady pro výstavbu vymezením nových zastavitelných ploch ale zároveň chránit životní prostředí a zdraví obyvatel tím, že bude chránit před zastavěním volnou krajinu, ale také plochy a koridory zeleně v intravilánu. Aby mohla být v budoucnosti naplněna koncepce zeleně uceleným systémem parků a spojnic mezi nimi je potřeba vymezení nezastavitelné plochy i na soukromých pozemcích. V dlouhodobém horizontu pak lze v rámci majetkoprávních operací dosáhnout funkčnosti celého systému, bez současného omezení vlastníků pozemků.

Právě proto, že zelené pásy nelze vymezení jako veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření, u kterých lze uplatnit předkupní právo, je zde použita obecná formulace, která slouží jako upozornění, že v případě dobrovolného prodeje nebo směny dotčených pozemků je pro město žádoucí je získat do svého vlastnictví. Smyslem formulace není omezovat vlastnická práva, ale naplňovat koncepci sídelní zeleně v případě, že to vlastníci pozemků dovolí.

Souhlasíme s podatelem, že vlastnické právo je dle Ústavy ČR jedním z základních ústavních práv. K námítce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětným pozemkům v plném rozsahu je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze

vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Vymezením ploch zeleně sídelní (ZS) nejen na pozemcích města, ale i na soukromých pozemcích (které ve většině případů umožňují pěší prostupnost – např. louky), je tak způsob jak omezit rozvoj svého území a zároveň jak posílit životní prostředí.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje. Vyhovuje se vypuštěním zeleného pásu (plochy zeleně sídelní) na většině pozemků dotčených námitkou a zařazením těchto pozemků do ploch bydlení (všeobecného). Nevyhovuje se ponecháním pozemků parc. č. 988/2, 989/1 a 989/2 a části pozemku parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka v plochách zeleně sídelní. Dále se nevyhovuje v požadavku na vypuštění bodu E.3.2.9 (v dokumentaci pro vydání ÚPL E.3.2.12) z textové části ÚPL.

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0122 – Pavel Skřivánek, Ludmila Řeháková, Jiří Křenek a Michaela Křenková, Ferdinand Janis, Dagmar Cvrčková a Stanislav Cvrček, Zdeněk Flanderka a Jana Flanderková, Jan Semerák a Libuše Semeráková, Jaroslav Pelant, Jan Ruta, Milan Veselý

CJ MML 148585/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32, 980/44, 988/2, 989/1, 989/2,

Rozhodnutí: Námítce se částečně vyhovuje.

Text námítky k návrhu:

nesouhlasíme s vymezením plochy (Z) zelených pásů, či sídelní zeleně na výše uvedených pozemcích.

Naše pozemky se nacházejí ve stabilizovaných plochách, v zastavěném území. Jsou v našem soukromém vlastnictví. Přesto je na těchto pozemcích v návrhu ÚP vymezena plocha Sídelní zeleně (Z) „zelené pásy“. Ve schématu veřejných prostranství je plocha sídelní zeleně na našich pozemcích zakreslena jako „zelené pásy“, v textové části územního plánu je opakovaně zmiňována snaha o dosažení průchodnosti.

Veřejná zeleň je definičním znakem veřejného prostranství tak, jak je definováno v § 34 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) cit.: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“.

Zeleň na našich pozemcích je soukromá, veřejnosti nepřístupná, tudíž neslučitelná s účelem zelených pásů. Nachází - li se historicky veřejná zeleň (veřejná prostranství) výjimečně na soukromých pozemcích, může být obecně užívána jen se souhlasem vlastníka pozemků. Bez souhlasu vlastníků nemůže veřejnost zeleň bez omezení obecně užívat (pobývat v ní, procházet jí). K obecnému užívání zeleně na našich soukromých pozemcích nedáváme souhlas a náš nesouhlas v žádném případě nemůže nahradit vymezení plochy (Z) s funkčním využitím jako průchodné „zelené pásy“.

Navrženým využitím soukromých pozemků nebylo šetřeno podstaty a smyslu vlastnických práv k našim pozemkům. Návrhem plochy Sídelní zeleně (Z) „zelené pásy“ dochází k jejich bezdůvodnému nucenému omezení. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavních práv a má-li být omezeno, vyžaduje Ústava současné splnění tří podmínek:

- na zásahu musí být veřejný zájem
- zásah je možný jen na základě zákona
- zásah je možný jen za náhradu.

Tyto podmínky nebyly a nejsou v návrhu územního plánu splněny.

V žádném zákoně není definován veřejný zájem, na základě kterého by mělo dojít k nucenému omezení vlastnického práva k našim pozemkům (převážně soukromé zahrady).

Přístup do krajiny je upraven v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Podle § 63 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 do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv. Volný průchod přes pozemky ve vlastnictví fyzických osob však tento zákon nedovoluje.

Veřejný zájem volného přístupu na pozemky je upraven v zákoně č. 254/2001 Sb., o vodách. V § 50 a § 51 jsou upraveny povinnosti vlastníků pozemků, na kterých se nacházejí koryta vodních toků a povinnosti vlastníků pozemků sousedících s koryty vodních toků. Tito vlastníci pozemků mají povinnost strpět průchod osob podél vodního toku po svých pozemcích, ale pouze v případě, že se tyto pozemky nacházejí mimo zastavěné území. Naše pozemky jsou zahrnuté v zastavěném území, proto se na nás povinnosti vlastníků pozemků podle § 50 a § 51 nevztahují.

Přístup do volné krajiny je v místě zajištěn ucelenou cestní sítí (viz koncepce dopravy), jejíž součástí je komunikace p.č. 1221, vedoucí v sousedství s pozemkem p.č. 980/5. Tato komunikace navazuje na komunikaci 1218/19 křížící železniční trať. Přístup do volné krajiny a její prostupnost je tak místně zajištěn. Z tohoto úhlu pohledu a z pohledu vyjmenovaných zákonů se plocha Sídlní zeleň (Z) nebo „zelené pásy“ v lokalitě jeví jako samoúčelná, nadbytečná, navržená v rozporu s Ústavou ČR a výše vyjmenovanými zákony. Náš názor potvrzuje i projednaný koncept územního plánu z roku 2013, který respektuje vlastnická práva a s plochou sídelní zeleně v naší lokalitě nepočítá.

Nesouhlasíme s textem v kapitole E 3.2.9, který se týká navrhovaných zelených pásů, tj. že případné majetkoprávní a funkční změny, prováděné v souladu s ÚP, budou přednostně využívány k posílení vlastnictví statutárního města Liberec a rekreační funkce. Vzhledem k tomu, že návrh ÚP neřeší u ploch sídelní zeleně opatření, na základě kterých může statutární město Liberec uplatnit předkupní právo, ani veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření, která jsou důvodem vyvlastnění, shledáváme uvedený text v rozporu s cíly a úkoly územního plánování. Územní plánování nelze zneužívat ve prospěch majetkových práv statutárního města Liberec na úkor vlastníků pozemků v zastavěných územích, na kterých je vymezena plocha Sídlní zeleň (Z). Uvedené ustanovení opět zasahuje do našich vlastnických práv k pozemkům a nuceně omezuje nakládání s nimi.

Z výše uvedených důvodů požadujeme z návrhu ÚP vypustit plochu Sídlní zeleň (Z) „zelené pásy“, vymezenou na pozemcích p.č. 980/26, p.č. 980/24, p.č. 980/23, 980/29, p.č. 980/30, p.č. 980/31, p.č. 980/32, p.č. 980/44, p.č. 980/5, 989/1, 989/2, 988/2 v k.ú. Krásná Studánka, lokalitu ponechat jen jako stabilizovanou plochu se zastavěným územím, vymezeným řádně podle § 58 stavebního zákona a v této souvislosti upravit i textovou část návrhu ÚP včetně schémat.

Dále požadujeme vypustit text v bodu E 3.2.9 (případně i v jiných odstavcích, kde je to zmiňováno) „... případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML a rekreační funkce.“

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32, 980/44, 988/2, 989/1, 989/2 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): většina pozemků stabilizované plochy smíšené obytné (BS), pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 návrhové plochy veřejných prostranství komunikace (VK);

Návrh pro společné jednání (2012): většina pozemků stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 980/44 a část pozemku 980/5 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S);

Návrh pro veřejné projednání (2013): většina pozemků stabilizované plochy bydlení (B), pozemek 980/44 a část pozemku 980/5 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z) pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 návrhové plochy občanského vybavení – sportu (S);

Nový návrh pro společné jednání (2016): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení (B), menší JZ část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemky 980/44, 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení (B), část pozemku 980/5 návrhové plochy bydlení

(B), menší JZ část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemky 980/44, 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy sídelní zeleně (Z);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 980/44 plochy změn (rozvojové) zastavitelné (BO), menší JZ část pozemku 980/5 a pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Dokumentace pro vydání (2022): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 980/44 plochy změn (rozvojové) zastavitelné (BO), menší JZ část pozemku 980/5 a pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

Územní plán z roku 2002 zahrnul větší část pozemků 980/23, 980/24 do stabilizovaných ploch bydlení čistého (BČ), větší část pozemků 980/5, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 do návrhových ploch bydlení čistého (BČ), zbylou část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 988/44 do stabilizovaných ploch ostatní městské zeleně (liniové izolační), pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením zeleného pásu – ploch sídelní zeleně (Z) na JZ okraji svých pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a na celých pozemcích 980/44, 988/2, 989/1, 989/2 v k.ú. Krásná Studánka z důvodu nesouhlasu s pohybem osob po soukromých pozemcích.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) bylo celé území města Liberec včetně místní částí Krásná Studánka projektantem znovu přehodnoceno. Velkou roli ve změně urbanistické koncepce hrál nový přístup k řešení sídelní zeleně a uspořádání krajiny na území města Liberec. Projektant přitom vycházel z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP na základě bodu 6 prověřil koncepci sídelní zeleně a v souladu s ní znovu prověřil funkční využití jednotlivých ploch. Hlavním úkolem nové koncepce sídelní zeleně bylo zajistit funkčnost a prostupnost zelených pásů a zvážit možnost jejich doplnění. Projektant na základě tohoto pokynu vyznačil přes JZ okraj pozemků (v námitce chybně uvedena SV hranice) 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a na celých pozemcích 980/44, 988/2, 989/1, 989/2 pás zeleně spojující jednotlivé příměstské rekreační zóny a samotné pozemky zařadil do ploch sídelní zeleně (Z), které jsou nezastavitelné. Hlavním smyslem zelených pásů není přístup do volné krajiny, jak je v námitce uváděno ale především propojení jednotlivých parků a rekreačních zón a také ochrana zeleně v intravilánu před plošným zastavěním.

Koncepce uspořádání krajiny, jejíž součástí je koncepce sídelní zeleně v novém návrhu ÚPL se opírá o prioritu 21 PÚR ČR. Podle této priority je potřeba vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a rozvojových osách, kam území Liberce spadá.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byla koncepce uspořádání zeleně projektantem znovu přehodnocena. Zelený pás vedoucí podél vodoteče, ovšem po soukromých většinou oplocených zahradách, se ukázal jako nadbytečný, zvláště když je možné pěší propojení místního parku Tři hrby se sportovištěm v Krásné Studánce sousední ulicí Přímá. Tento pás byl proto v novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vypuštěn. Na pozemcích parc. č. 988/2, 989/1 a 989/2 zůstaly

vymezené plochy zeleně sídelní (ZS), které zajišťují nejkratší pěší propojení z ulice Přímá do sportovního areálu, který je součástí místního parku. Jedná se o koncepční řešení sídelní zeleně, které nevychází ze současných majetkových poměrů. Dává do budoucnosti prostor pro faktické zprůchodnění dnes oplocených, ale dle ÚPML nezastavitelných pozemků. Soulad s ÚPML je dodržen. Navíc bylo zjištěno, že oplocení na pozemku parc. č. 989/2 je v rozporu s regulativy ÚPML a bylo provedeno bez povolení stavebního úřadu. Jediné dohledané územní řízení vedené na tomto pozemku pod č.j. SURR/7130/147681/11-Je je na stavbu rodinného dvojdomku včetně oplocení s umístěním domu i oplocení na pozemcích parc. č. 990/6 a 990/1 v k.ú. Krásná Studánka, tedy mimo předmětný pozemek. Podle dostupných snímků (streetview) v roce 2011 plot ještě nebyl realizovaný.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): větší část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemků 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a pozemek 980/44 plochy změn (rozvojové) zastavitelné (BO), menší JZ část pozemku 980/5 a pozemky 988/2, 989/1 a 989/2 stabilizované plochy zeleně sídelní (ZS);

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.

Na tomto místě je nutné podotknout, že plochy zeleně sídelní (ZS) nepředstavují pouze veřejně přístupnou zeleň, jak je nepřesně uvedeno v námitce. Podle regulativů dokumentace pro vydání ÚPL je přípustným využitím této funkční plochy širší a zahrnuje: přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Nedochozí tak k znehodnocení pozemků parc. č. 988/2, 989/1 a 989/2 v ÚPML nezastavitelných ani k omezení vlastnických práv.

JZ část pozemků parc. č. 980/5, 980/23, 980/24, 980/26, 980/29, 980/30, 980/31, 980/32 a celý pozemek parc. č. 980/44 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazeny do ploch změn (rozvojových) zastavitelných bydlení všeobecného (BO). Z důvodu, že zde dochází ke změně z nezastavitelných ploch v ÚPML na plochy rozvojové (zastavitelné), je dle urbanistických zásad a metodik nutné vymežit plochu změn. Z urbanistického hlediska se jedná o plochy špatně dopravně dostupné částečně v manipulačním pásmu toku a uvnitř bloků zahrad, proto je navržen nízký koeficient zastavění (5%), který neumožní stavbu dalšího RD.

Všechny předmětné pozemky až na část pozemku parc. č. 980/5 byly zařazeny do zastavěného území. K nezařazení celého pozemku parc. č. 980/5 byla podána samostatná námitka, které bylo vyhověno a celý pozemek byl zahrnut do zastavěného území. V letech 2014-2015 bylo provedeno oplocení celého pozemku parc. č. 980/5. Přes řízení o odstranění stavby bylo stavebním úřadem nakonec konstatováno, že stavba je řádně povolena územním souhlasem z 15.9. 2008 pod č.j.: SUUR/7120/107830/08-Vn.

V tomto případě je nutné souhlasit s podatelem, že pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka splňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst. 1 písm. c), tedy že je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely pod společným oplocením. S použitím § 58 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěného území, přičemž do

zastavěného území zahrnuje zastavěné stavební pozemky, je nutné konstatovat, že celý pozemek spadá do zastavěného území.

Projektant na základě legitimního požadavku upravil nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021) tak, že celý pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka zahrnul do zastavěného území. Část pozemku je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení, část pozemku, kde oproti ÚPML byla rozšířena plocha bydlení, je zařazena do návrhové plochy bydlení (11.216.B2). JZ část pozemku podél vodoteče a v ochranném pásmu železnice a koridoru dopravní infrastruktury je zařazena do ploch sídelní zeleně (Z).

Požadavek na vypuštění textu v bodu E.3.2.9. „...případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML a rekreačních funkcí“ je v dokumentaci pro vydání ÚPL ponechán. Nově je pod označením E.3.2.12 v tomto znění „...případné majetkoprávní a funkční změny prováděné v souladu s ÚP na plochách překrytých takto vymezenými zelenými pásy budou přednostně využívány k posílení vlastnictví SML, rekreační funkce a průchodnosti zelených pásů“ Jednotlivé podmínky a požadavky v textové části dokumentace pro vydání ÚPL platí pro celé území města Liberec a nelze je vypustit na základě problematiky zelených pásů v jedné specifické lokalitě v Krásné Studánce. Průchodnost územím, vymezení zelených pásů, podobně jako vymezení ÚSES, nebo ochrana nezastavitelných (zelených) ploch vychází priorit PÚR ČR, z cílů a úkolů územního plánování § 18 a 19 stavebního zákona. Územní plánování v obecné rovině má za úkol vytvářet předpoklady pro výstavbu vymezením nových zastavitelných ploch ale zároveň chránit životní prostředí a zdraví obyvatel tím, že bude chránit před zastavěním volnou krajinu, ale také plochy a koridory zeleně v intravilánu. Aby mohla být v budoucnosti naplněna koncepce zeleně uceleným systémem parků a spojnic mezi nimi je potřeba vymezení nezastavitelné plochy i na soukromých pozemcích. V dlouhodobém horizontu pak lze v rámci majetkoprávních operací dosáhnout funkčnosti celého systému, bez současného omezení vlastníků pozemků.

Právě proto, že zelené pásy nelze vymezení jako veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření, u kterých lze uplatnit předkupní právo, je zde použita obecná formulace, která slouží jako upozornění, že v případě dobrovolného prodeje nebo směny dotčených pozemků je pro město žádoucí je získat do svého vlastnictví. Smyslem formulace není omezovat vlastnická práva, ale naplňovat koncepci sídelní zeleně v případě, že to vlastníci pozemků dovolí.

Souhlasíme s podatelem, že vlastnické právo je dle Ústavy ČR jedním z základních ústavních práv. K námitce nemožnosti výkonu vlastnických práv k předmětným pozemkům v plném rozsahu je nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8.4.2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se připouští. Územní plán představuje zákonem zakotvenou mez, za kterou nelze vlastnické právo vykonat, kdy před neomezeným výkonem vlastnického práva dostává přednost ochrana jiných zájmů, konkrétně zájmů obce jako územně samosprávného celku na regulaci rozvoje svého území. Vymezením ploch zeleně sídelní (ZS) nejen na pozemcích města, ale i na soukromých pozemcích (které ve většině případů umožňují pěší přístup – např. louky), je tak způsob jak omezit rozvoj svého území a zároveň jak posílit životní prostředí.

Na základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce částečně vyhovuje. Vyhovuje se vypuštěním zeleného pásu (plochy zeleně sídelní) na většině pozemků dotčených námitkou a zařazením těchto pozemků do ploch bydlení (všeobecného). Nevyhovuje se ponecháním pozemků parc. č. 988/2, 989/1 a 989/2 a části pozemku parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka v plochách zeleně sídelní. Dále se nevyhovuje v požadavku na vypuštění bodu E.3.2.9 (v dokumentaci pro vydání ÚPL E.3.2.12) z textové části ÚPL.

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0123 – Pavel Skřivánek

CJ MML 148587/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 980/5

Rozhodnutí: **Námitce se vyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

NÁMITKA K NÁVRHY NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBERCE

Námitka k vymezení zastavěného území na pozemku p.č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka ve vlastnictví Ing. Pavla Skřivánka.

Jako vlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím se způsobem vymezení plochy zastavěného území na tomto pozemku.

Zastavěné území na uvedeném pozemku nebylo vymezeno v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení (stavební zákon). Nesplňuje zákonem stanovené požadavky, že hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, a dále že ji ve výjimečných případech tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích (což není případ mých pozemků, ale případ přechodu vymežující čáry přes komunikace).

Pozemek 980/5 v k.ú. Krásná Studánka splňuje s ostatními mými pozemky definici zastavěného stavebního pozemku podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, který se do zastavěného území zahrnuje. To je možné ověřit v katastrálních mapách a v územním souhlasu č.j. SUUR/7120/107830/08-Vn CJ MML 144209/8 ze dne 15.9.2008, kterým byla na pozemcích 980/5, 980/21, 985/15, 985/44 a 1221 v k.ú. Krásná Studánka umístěna stavba rodinného domu, jímky, přípojky vody, elektro, solární panely, parkovací stání a oplocení a v souhlasu s provedením ohlášené stavby č.j. SUSR/7130/161344/08-Kob CJ MML 171953/08 ze dne 7.10.2008.

Přesto není hranice zastavěného území v grafické části návrhu ÚP a ve schématech vedena po hranici pozemku p.č. 980/5, ale vymežující čára bezdůvodně opouští hranici pozemku v jeho jižní části a v nedefinovaném (nekótovaném) bodu se lomí směrem na sever, kde se spojuje se severní hranicí uvedeného pozemku. Dále pak pokračuje po severní a poté po západní hranici pozemku směrem na jih. Důsledkem takto vedené čáry není část pozemku 980/5 (cca ¼ plochy) zahrnuta do zastavěného území, což je v rozporu se zákonnými požadavky na vymezení zastavěného území.

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady k dosažení cílů územního plánování, tj. soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a zvýšení ochrany okolní krajiny. Vymezené zastavěné území je jedním z předpokladů pro možnost vedení zjednodušeného územního řízení nebo vydání územního souhlasu.

Zastavěné území na mém pozemku, tak, jak je v návrhu ÚP vymezeno, nevychází z účelu, pro který se provádí, je nejednoznačné a zpochybnitelné a hlavně je navrženo v rozporu s § 58 stavebního zákona. Nezákonným vymezením zastavěného území dochází k nucenému omezení mého vlastnického práva k pozemku p.č. 980/5 (část pozemku je dle návrhu plochou Sídlení zeleň (Z), tzv. "zelené pásy") a k absurdní situaci, kdy je pozemek p.č. 980/5 rozdělen na dvě části - na část, která je zahrnuta do zastavěného území a na část, která je nezastavěným územím.

Nezákonným vymezením zastavěného území se dostávám do nerovného postavení k ostatním vlastnickým pozemkům, jejichž pozemky, stejně jako mé pozemky, splňují definici zastavěného stavebního pozemku, ale na rozdíl od mého pozemku jsou do zastavěného území zcela zahrnuty. Zastavěné území bylo na mém pozemku p.č. 980/5 řádně vymezeno v projednaném konceptu ÚP v z roku 2013. Z neznámých důvodů byl způsob jeho vymezení změněn v návrhu ÚP.

Požaduji výše uvedený rozpor s § 58 stavebního zákona odstranit a na pozemku 980/5 vymežit zastavěné území způsobem požadovaným v § 58 stavebního zákona.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 980/5 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016): větší část pozemku stabilizované plochy bydlení (B), zbylá část pozemku plochy sídelní zeleně (Z);

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

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): část pozemku stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku plochy zeleně sídelní (ZS), zastavěné území na celé ploše pozemku;

Dokumentace pro vydání (2022): část pozemku stabilizované plochy bydlení všeobecné (BO), část pozemku plochy změn (rozvojové) zastavitelné bydlení všeobecné (BO), zbylá část pozemku plochy zeleně sídelní (ZS), zastavěné území na celé ploše pozemku;

Územní plán z roku 2002 zahrnul menší část pozemku do návrhových ploch bydlení čistého (BČ) a větší část pozemku do ploch ostatní městské zeleně (liniové izolační).

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením zastavěného území na pozemku 980/5 v k.ú. Krásná Studánka, které je vymezeno pouze na části pozemku a požaduje ho vymežit na celém pozemku.

Pořizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) byla větší část předmětného pozemku zařazena do stabilizovaných ploch bydlení (B), západní část pozemku se vzrostlou zelení byla zařazena do ploch sídelní zeleně (Z). Hranice zastavěného území kopírovala hranici stabilizované zastavitelné plochy bydlení. Takovéto řešení odpovídalo řešení z předchozích etap projednání ÚPL a také urbanistické koncepci ÚPML, kde je větší část předmětného pozemku zařazena do ploch ostatní městské zeleně. Takovéto řešení bylo ponecháno také v novém návrhu pro veřejné projednání (2018).

V letech 2014-2015 bylo provedeno oplocení celého pozemku parc. č. 980/5. Přes řízení o odstranění stavby bylo stavebním úřadem nakonec konstatováno, že stavba je řádně povolena územním souhlasem z 15.9. 2008 pod Č.j.: SUUR/7120/107830/08-Vn.

V tomto případě je nutné souhlasit s podatelem, že pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka splňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst. 1 písm. c), tedy že je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely pod společným oplocením. S použitím § 58 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěného území, přičemž do zastavěného území zahrnuje zastavěné stavební pozemky, je nutné konstatovat, že celý pozemek spadá do zastavěného území.

Projektant na základě legitimního požadavku upravil dokumentaci pro vydání ÚPL tak, že celý pozemek parc. č. 980/5 v k.ú. Krásná Studánka zahrnul do zastavěného území. Část pozemku je zařazena do stabilizovaných ploch bydlení, část pozemku, kde oproti ÚPML byla rozšířena plocha bydlení, je zařazena do ploch změn (rozvojových) bydlení všeobecné (Z11.216.BO). JZ část pozemku podél vodoteče a v ochranném pásmu železnice a koridoru dopravní infrastruktury je zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS).

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.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0124 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150256/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 1028/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

NÁMITKA: Nesouhlasím s návrhem ÚP a zařazení pozemků do ploch sídelní zeleně – Z.
ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____
ODŮVODNĚNÍ:
Žádám o převod části pozemků do ploch bydlení (B). Pozemky přímo navazují na plochy zastavěné a zastavitelné, dopravní napojení je zde kapacitní, projednané s okolními vlastníky.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 1028/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): severozápadní část pozemku 1028/1 návrhové plochy smíšené obytné (BS) zbylá část pozemku 1028/1 stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

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

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

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek 1028/1 do stabilizovaných ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 1028/1 v k.ú. Krásná Studánka do ploch sídelní zeleně a požaduje zařazení pozemku do ploch bydlení.

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy.

Pro část pozemku parc. č. 1028/1 podél Radčického potoka byla v konceptu ÚP (2011) vymezena plocha veřejných prostranství - zeleň (VZ), která je nezastavitelná. Na severozápadní části pozemku byla navržena plocha smíšená obytná 11.134.BS1. Jedná se o plochu návrhovou, která je zastavitelná. Podatel vznesl ke konceptu ÚP (2011) námitku CJ MML 094972/11, v které požaduje změnit funkční využití předmětného pozemku z plochy veřejných prostranství - zeleň na zastavitelnou plochu rekreace a sportu. V Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva

města Liberec č. 2/2012 dne 19. 1. 2012 byla námitka zařazena mezi ty, kterým se nevyhovuje. K návrhové ploše 11.134.BS1 uplatnil odbor životního prostředí MML nesouhlasné stanovisko. „*Plocha 11.134.BS1 orgán ochrany přírody **nesouhlasí** s návrhem. Jedná se o podmáčenou lokalitu s tokem, nivou a s mokřadními společenstvy (VKP ze zákona), kde je zájmem ochrany přírody a krajiny tyto společenstva chránit ve smyslu ust. § 4 odst. 2) zákona. Požaduje z návrhu ÚP tuto lokalitu vypustit.*“ Pořizovatel s jednotlivými dotčenými orgány všechna stanoviska znovu projednal a uzavřel s nimi dohodu. Závěrem dohody s příslušnými dotčenými orgány je, že lokalita 11.34.BS1 bude vypuštěna. Tento požadavek byl zahrnut do pokynů na úpravu návrhu pro veřejné projednání (2013). V návrhu pro veřejné projednání (2013) byla na celém pozemku 1028/1 vymezena plocha zemědělská (K), která je nezastavitelná.

Pozemek parc. č. 1028/1 tvoří rozsáhlou podmáčenou louku v údolí Radčického potoka a bezejmenného přítoku. Severozápadní část pozemku se z plochého údolí zvedá. Pozemek je ze tří stran obklopen zástavbou, která je situována na vyvýšeném místě. Údolní část pozemku leží v záplavovém území Q100.

Úkolem územního plánování je dle §19 odst. 3 SZ prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika. Jednou z republikových priorit stanovených v PÚR ČR jako bod 26 je „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“ Údolní část pozemku, kde podatel původně požadoval vymezení plochy rekreace a sportu leží v záplavovém území, vymezení zastavitelné plochy pro jakékoliv využití je vzhledem k možnému ohrožení záplavou problematické, s prioritami určenými PÚR ČR dokonce v rozporu.

Ploché údolí předmětného pozemku navíc tvoří údolní niva, což je významný krajinný prvek ze zákona. Cílem územního plánování je dle §18 odst. 4 SZ ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Údolní niva je bezesporu významnou přírodní hodnotou, která by neměla být dotčena žádnou stavbou.

Severozápadní část pozemku navazuje na stávající zástavbu, ale i tato část je okrajově zasažena záplavovým územím Q100 a hlavně s vymezením zastavitelné plochy bydlení 11.134.BS1 v konceptu ÚP (2011) nesouhlasil příslušný dotčený orgán, odbor životního prostředí MML s tím, že se jedná o území s hodnotnou přírodou, mokřadními společenstvy, které je potřeba chránit ve smyslu ust. § 4 odst. 2) zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Nesouhlasné stanovisko bylo na základě jednání s tímto dotčeným orgánem respektováno.

Na výše uvedeném zdůvodnění nemění nic ani skutečnost, že je pozemek dopravně napojen kapacitní komunikací a že okolní vlastníci s využitím pozemků pro výstavbu souhlasí.

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

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

V dalších fázích projednání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Pozemek parc. č. 1028/1 v k.ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídlení (ZS), které neumožňují výstavbu RD.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0125 – Lukáš Plechatý

CJ MML 150257/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 799/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky k návrhu:

NÁMITKA: MEROUHLAJÍM S NÁVRHEM ÚP A ZARÁŽENÍM POZEMKU
 ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____
 ODŮVODNĚNÍ: ŠAĎAŇ O PŘEVOD ČÁSTI POZEMKU NA UYJTAUBU
 1 RD. POZEMEK NA VAZUJE NA PLOCHY ZASTAVĚNÉ'

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 799/1 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): část pozemku návrhová plocha bydlení (B), zbylá část stabilizované plochy zemědělské (K);

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje změnit funkční využití pozemku popřípadě části pozemku parc. č. 799/1 v k. ú. Krásná Studánka z plochy zemědělské na zastavitelnou plochu určenou pro bydlení.

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil v souladu s platnou legislativou.

Pozemku parc. č. 799/1 bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití plochy zemědělské (ZP). Zároveň byl tento pozemek zahrnut do ploch územních rezerv s plánovaným využitím pro bydlení (11.R2.BS1).

ZM Liberec schválilo na svém 5. zasedání dne 31. 5. 2012 Změnu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Liberec. V kapitole A. Pokyny vyplývající z požadavků statutárního města Liberec byl

doplněn bod „13. lokalita Hejnická – prověřit možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení směrem na východ od ul. Hejnické a to dle konceptu ÚP s tím, že rezervní plochy budou vymezeny jako návrhové plochy (příloha A)“.

V návrhu pro společné jednání (2012) byla projektantem na části pozemku parc. č. 799/1 mezi stávajícími domy vymezena návrhová plocha bydlení (11.181.B1.7.85). Důvodem byla potřeba vymezením dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, které umožní naplnění výhledové velikosti města dané v Zadání územního plánu. Příslušné dotčené orgány ve svých stanoviskách požadovali návrhovou lokalitu (plochu) pro bydlení 11.181.B1.7.85 vypustit. Na základě těchto stanovisek byl návrh pro veřejné projednání (2013) upraven tak, že pozemek parc. č. 799/1 byl zařazen do ploch zemědělských (K), které jsou nezastavitelné.

Pozemek parc. č. 799/1 leží v horní části sídla Krásná Studánka při ulici Hejnická ve IV. zóně CHKO Jizerské hory. V současnosti se zde nachází rozptýlená zástavba (shluky domů). Hlavní zástavba Krásné Studánky se nachází západně podél historické komunikace Dětrichovská.

Pozemek parc. č. 799/1 leží při ulici Ztracená mezi 2 osamocenými domy v roztroušené okrajové zástavbě Krásné Studánky. Jedná se o protáhlou a mírně svažitou louku severo – jižním směrem. Pozemek leží ve IV. zóně CHKO Jizerské hory na půdách převážně na půdách III. třídy ochrany.

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

Úkolem územního plánování je dle §19 SZ také stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Pozemek parc. č. 799/1 v k.ú. Krásná Studánka leží v bezesporu hodnotném přírodním a krajinném prostoru CHKO. Kromě pohledově cenné lokality s výhledem na Jizerské hory je důležité posuzovat urbanistickou strukturu sídla. Ulice Hejnická tvoří v horní části sídla pomyslnou hranici urbanizovaného území. Rozšiřování zástavby v této okrajové části obce za tuto hranici je z tohoto pohledu nevhodné.

Podatel podal k návrhu pro veřejné projednání (2013) novou námitku CJ MML096801/13, kde požaduje vymezením alespoň pro část pozemku parc. č. 799/1 zastavitelnou plochu pro bydlení. ÚPL zůstal na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány ke společnému jednání beze změn, pozemek parc. č. 799/1 v k. ú. Krásná Studánka zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

Předmětný pozemek se nachází s v CHKO Jizerské hory s tradiční rozptýlenou zástavbou, jejíž zahušťování není žádoucí. Příslušné dotčené orgány daly k návrhové lokalitě 11.181.B1.7.85 vymezené v návrhu pro společné jednání (2012) nesouhlasná stanoviska. Výstavbu na těchto plochách vyloučilo také vyhodnocení SEA. Správa CHKO JH ve svém stanovisku (stanovisko CHKO JH k návrhu ÚP) „nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch (nové plochy nad rámeček konceptu) plochy 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 budou zařazené do ploch zemědělských K - plochy mezi silnicí I/13 a železniční tratí jsou sice z hlediska přírodní hodnoty zařazené do 4 zóny CHKO JH avšak do její zemědělské části - pozemky se nacházejí v pohledově exponované poloze na hřebínku a svazích mezi Krásnostudáneckým a Radčickým potokem a navržené řešení je v rozporu s typickou urbanistickou strukturou zástavby Krásné Studánky; zasahuje do volné nezastavěné krajiny a je tak v rozporu s ochranou krajinného rázu na území CHKO JH; Správa CHKO JH zároveň nesouhlasí s účelovým vymezením místa krajinného rázu MKR 02-1-i, jehož hranice je nesprávně vedena po železnici, ačkoli by měla být vedena po morfologické hranici hřebínku, který jasně vymezuje prostor údolí Radčického potoka a jeho přítoků; Správa CHKO JH uplatnila nesouhlas již v konceptu, přičemž v návrhu byly navržené plochy výrazně rozšířeny; Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP na ŽP rovněž s navrženými plochami nesouhlasí.“ MŽP ve svém stanovisku (stanovisko MŽP k návrhu ÚP) doplňuje „Po posouzení územně plánovací dokumentace podle Čl. II metodického pokynu MŽP dospělo Ministerstvo životního

prostředí k závěru, že navržené řešení u lokalit 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.68.B1.10.80, 11.69.B1.10.80, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 a 11.186.B1.7.85. není v souladu s ust. §§ 4 a 5 zákona, protože nelze tento návrh považovat za nezbytný případ a ani za nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů. Proto nesouhlasíme s předloženým návrhem změn funkčního využití u těchto lokalit. Lokality 11.14.B1.7.85, 11.23.B1.7.85, 11.39.B1.7.85, 11.181.B1.7.85, 11.182.B1.7.85 představují zábor zemědělské půdy o celkové výměře 18 ha, z toho 12 ha I. tř. ochrany. Jedná se o volnou zemědělskou krajinu v pruhu mezi komunikací I. tř. Liberec – Mníšek a železniční tratí Liberec - Frýdlant. V konceptu byly tyto lokality (kromě 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85) vymezeny jako rezervní plochy (k zajištění varianty 2, tj. k zajištění rozvoje pro 120 tis. obyv. v roce 2030). Návrh ÚP všechny rezervní plochy vypustil s ohledem na rozhodnutí zajistit územní rozvoj podle varianty 1 a opustit variantu 2. Lokality 11.14B1.7.85, 11.23B1.7.85, 11.39B1.7.85 však byly z ploch rezervních převedeny do ploch návrhových a k nim byly nově přidány lokality 11.181B1.7.85 a 11.182B1.7.85. Návrh územního plánu v tabulce vyhodnocení důsledku řešeného ÚP na složky půdního fondu odůvodňuje zábor zařazením území do LFA, ZÚ a tím, že bude doplněna územní studie. Takové důvody nepovažujeme za relevantní. Z předloženého odůvodnění záboru nijak nevyplývá nezbytnost záboru (§ 4 zákona). Zábor zemědělských pozemků nejvyšší tř. ochrany v takovém rozsahu a v jednom uceleném bloku nemůže být považován za opodstatněný na základě výše uvedených důvodů. Návrh je v příkrém rozporu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu. V jiných lokalitách bylo odsouhlaseno velké množství ploch pro bydlení, takže nelze ani argumentovat tím, že bez výše uvedených ploch nebude v řešeném území zajištěn dostatečný rozvoj ploch pro bydlení. Stanovené regulativy (podlažnost – 1, koeficient K_n – 7) vypovídají o tom, že toto území není nijak významné pro dosažení cílového počtu bytů v celém řešeném území. Navíc jsou plochy pro bydlení v návrhu ÚP vymezeny s velkou rezervou, o čemž svědčí vybraná varianta 1, podle které se připravuje rozvoj ploch pro bydlení 106 tis. obyvatel a k tomu dalších 1360 bytových jednotek jako přírůstek odpovídající 20% pravděpodobnosti varianty 2 (tedy dosažení 120 tis. obyvatel), přičemž podle reálného odhadu demografického vývoje má být počet obyvatel 102 tis. k roku 2030. Nesouhlasné stanovisko k záboru zemědělských půd v tomto území bylo vydáno Ministerstvem životního prostředí opakovaně i v minulosti. Při projednání konceptu byl uplatněn nesouhlas se zařazením předmětných ploch do rezerv a požadavek na zachování funkce pro zemědělské využití.

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

Požizovatel respektuje nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, která jsou opřena o pádné argumenty. Pozemek parc. č. 799/1 v k. ú. Krásná Studánka je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do ploch zemědělských (AZ), které neumožňují výstavbu objektů pro bydlení.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0126 – Petr Sochor

CJ MML 150737/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 933/4

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky k návrhu:

NÁMITKA JE UVEDENA SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

NÁMITKA:

Nízké procento zastavitelnosti

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE ANO, POČET LISTŮ ____

ODŮVODNĚNÍ:

Jedná se o velkou výměru parcely, která bude následně dělena na několik menších parcel, kde z důvodu proveditelnosti výstavby požadují 15 % zastavitelnosti.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 933/4 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšených aktivit (SA2);

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy bydlení (B2.7.85);

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy bydlení (B2.7.85);

Nový návrh pro společné jednání (2016): stabilizované plochy bydlení (B.2.7.85.p);

Nový návrh pro veřejné projednání (2018): stabilizované plochy bydlení (B.2.7.85.p);

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (2021): stabilizované plochy bydlení (BO.2.7.85.p);

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s maximálním koeficientem zastavění nadzemními stavbami Kn a požaduje jeho zvýšení na 15% z důvodu proveditelnosti výstavby.

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl předmětný pozemek zařazen do ploch bydlení s kódem 1.B2.7.85. Tento kód udává maximální koeficient zastavění 7 % z celkové výměry pozemků a minimální podíl zeleně 85 % (koeficient zeleně Kz). Tyto parametry byly stanoveny s ohledem na území, ve kterém se pozemky nacházejí. Jedná se o okrajovou lokalitu města s rozptýlenou zástavbou podél silnice 1/13.

Samotný pozemek je rozlehlá zahrada, přes kterou protéká místní vodoteč, a který navazuje na zahradu rodinného domu podatele situovanou při hlavní silnici.

Stanovení koeficientů zastavění nadzemními stavbami a koeficientů zeleně je součástí urbanistické koncepce územního plánu. Výše uvedené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury na pozemku a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch na pozemku. Projektant přitom vycházel ze současného skutečného podílu zastavění předmětných pozemků, velikosti a rozmístění funkčních bloků a limitů v daném území. Na základě těchto skutečností byl vymezen maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami K_n 7%, což znamená, že nadzemními stavbami lze zastavět 7% z výměry dané funkční plochy označené 1.B2, která v tomto případě představuje pozemky parc. č. 933/4 a 114. Podíl zeleně musí být naopak minimálně 85% z výměry funkční plochy (bloku) 1B2.

Pozemky parc. č. 933/4 a 114 mají celkovou výměru necelých 5000 m². Ve funkční ploše 1.B2 tak lze zastavět cca 350 m² nadzemními stavbami. V současnosti je dle dostupných podkladů (landuse 2019, ortofotomapa 2018) zastavěno cca 260 m², zpevněné plochy tvoří zhruba 300m². Současný skutečný koeficient zastavění nadzemními stavbami je 5,3%, koeficient zeleně pak 88,5%, což odpovídá koeficientům K_n a K_z stanovených územním plánem. Je zde i rezerva pro rozšíření zástavby.

Na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015 podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil urbanistickou koncepci a na základě požadavku „Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - prověřit číselné charakteristiky podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých plochách – ve vhodných lokalitách posoudit jejich intenzifikaci“ Projektant prověřil úpravu číselných charakteristik a na předmětné funkční ploše v novém návrhu pro společné jednání (2016) ponechal koeficient K_n 7%, označení lokality bylo změněno na 1265.B2.7.85.p. Písmeno „p“ definuje charakter zástavby, který v tomto případě představuje **předměstskou zástavbu**.

Územní plánování podle §18 odst. 4 SZ, 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. Zvýšení podílu zastavění předmětného pozemku je v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou územním plánem. Je také v rozporu s charakterem zástavby, která je umístěna podél silnice I/13 a především na pravé straně směrem do Mníšku je na velkých zahradách rozptýlená a doplněná vzrostlou zelení. Stejným koeficientem $K_n = 7\%$ je regulována zástavba v územním plánu sousedního Mníšku, která s danou lokalitou bezprostředně sousedí.

Rozšíření zástavby na pozemku 933/4 není kromě výše uvedených důvodů vhodné také z hlediska limitů využití území. Středem pozemku prochází vodní tok, podél kterého je vymezena údolní niva, která představuje významný krajinný prvek ze zákona. Na místě, kde vodní tok opouští hranici pozemku je navíc vymezen kritický bod z přívalových srážek KB023 – 20403290, jehož povodí pokrývá celý pozemek. Z tohoto pohledu je výstavba na tomto pozemku, nebo jeho části riziková.

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

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

V dokumentaci pro vydání ÚPL nedošlo ke změně koeficientů funkční plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jí stanovené koeficienty v předešlé fázi projednání jsou v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0127 – Luboš Pilař, Martina Pilařová

CJ MML 150061/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/33

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/33 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu, neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

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

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

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

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

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné

projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na 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 jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

K jednotlivým bodům námítky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/33 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny

chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.

- Pozemky parc. č. 140/33 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/33 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:
- „Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. I) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehlédě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního

plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/33 proběhlo po roce 2002 a zřejmě bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Vyjádření k dělení se nepodařilo dohledat, ale lze předpokládat, že podobně jako u předchozích dělení nebylo jeho účelem vymezení pozemků pro novou výstavbu určenou k rekreaci. V říjnu 2005 bylo stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno oplocení těchto pozemků. V době povolení re regulativy ÚPML striktně nezakazovaly oplocování nezastavitelných ploch, ovšem v plochách přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině nebyly stavby oplocení podle těchto regulativů zahrnuty mezi stavby přípustné. Dle zákona č. 50/1976 Sb drobné stavby s jedním nadzemním podlažím do 16m² podléhaly ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen s písemným souhlasem stavebního úřadu, že proti ní nemá námitek. Dle dostupných podkladů ke stavbě chatky na pozemku parc. č. 140/33 tento souhlas nebyl udělen a bylo tak postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemky, které využíval k rekreaci neoprávněně, budou zařazeny v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné.

V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemkům 140/33 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v platném ÚPML.

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

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

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

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0128 – Ing.

Pavel Novotný

CJ MML 149551/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/36

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

Zásadně nesouhlasím se zařazením mé parcely 140/36, sektor II-S Bělídlo mezi plochy zemědělské (K) a požaduji, aby tato plocha byla zařazena mezi plochy rekreace, rekreace R – zahrádkářské a chatové osady

Svůj zásadní nesouhlas se zařazením lokality 11.191 K a mé sousedící parcely 140/36, sektor II-S do ploch zemědělských K odůvodňuji následovně:

- Můj pozemek 140/36 se nachází na hranicích s pozemky, které jsou dlouhodobě využívány jako součást zahrádkářské a chatové osady a které byly na základě požadavků vlastníků zpracovány do konceptu ÚP jako plocha R. Pozemek jsem zakoupil v době, kdy probíhaly změny v územním plánu a v době uzavření kupní smlouvy jsem již neměl možnost svůj návrh na změnu uplatnit. Můj pozemek tedy bohužel nebyl ani do plochy R zahrnut a já tímto žádám o jeho začlenění do rekreační oblasti. Jedná se o poslední pozemek sousedící s velkou parcelou 140/5 (z ní zároveň vyčleněný).
- Zájmové území je situováno v okrajové poloze k.ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místní trati Bělídlo (cca 70 m) na k.ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup.
- Podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o výjimečný krajinný typ, dotyčné území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- Po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu. Ovšem studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace R do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajiny Liberce, žádné konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- Ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje - konkrétně v dané lokalitě se nenachází žádný drobný pramenný tok ani běhové porosty.
- Pokud se jedná o pohledovou exponovanost, jedná se o objemově nenáročné objekty, lokalita je zčásti kryta lesními porosty a krajinnou zelení. Další odstínění zelení jsme ochotni na svých pozemcích realizovat.
- Kulturní a historické hodnoty se v zájmovém území nenacházejí, neboť historická parcelace byla setřena v období socialistické velkovýroby. Pokud jde o hranici lesa, tato je respektována.
- Struktura historické zástavby je nejen na k.ú. Krásná Studánka, ale i v celém širším okolí pozměněna novou zástavbou (konkrétně např. „ovocné ulice Švestková, Meruňková, Jahodová, Rybízová“ v Krásné Studánce).

- Rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti a nadto proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.
- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.
- Geometrický plán již z r. 1998 (přiložen k námitce) označoval většinou pozemků v dané oblasti již pod pojmem zahrada.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č 140/36 je mým vlastnictvím od roku 2011 a jeho těsné okolí je dlouhodobě využíváno jako součást zahrádkářské osady. Pozemek jsem zakoupil v dobré víře v ohlašované změny územního plánu, které měly toto území prohlásit za rekreační oblast.

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

Návrh dalšího postupu

Z výše uvedených důvodů žádám, aby můj pozemek 140/36 byl zařazen mezi plochy rekreace s možností využití jako zahrádkářská a chatová osada.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 140/36 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/36 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo u sousedních pozemků v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

Pozemku parc. č. 140/36 bylo v návrhu pro veřejné projednání (2013) navrženo využití plochy zemědělské (K). Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku na základě výsledků projednání s doporučením námitce nevyhovět. Pozemek proto v návrhu ÚPL zůstal zařazen do ploch zemědělských (K).

V dalších fázích projednání ÚPL nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu i s nově stanovenou koncepcí. V dokumentaci pro vydání ÚPL tak zůstává pozemek parc. č. 140/36 zařazen do ploch zemědělských (K).

Pozemek parc. č. 140/36 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka na okraji „chatové osady“ nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek navazuje na soubor menších parcel na svahu zvedajícím se k rozlehlému lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v uvedené osadě vybudovány žádné sítě dopravní a technické infrastruktury.

Historicky nebylo území současné „chatové osady“ nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část Původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Přes označení nově vzniklých parcel v geometrickém plánu jako zahrady jsou tyto parcely v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. 8.7. 2002 byl Stavebním úřadem v Liberci vydán souhlas s dělením pozemků. Západní část parcely 140/5 přiléhající k již odděleným pozemkům byla dále dělena na parcely 140/20 – 140/32. V geometrickém plánu vyhotoveném pro dělení mají všechny parcely stanoven druh pozemku trvalý travní porost. Účelem dělení uvedeném ve vyjádření stavebního úřadu je převod. Pozemek podatele parc. č. 140/36 navazuje na soustavu malých pozemků „chatové osady“. Má charakter přírodní (neudržované) louky bez oplocení a staveb.

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/36 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemek parc. č. 140/36 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na

předmětném pozemku se navíc žádná stavba nenachází. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/36 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.

- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro

stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

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

Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

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

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

V posudku Ing. Lehké je uvedeno: *„Posuzovaná lokalita jakoby pomyslně navazovala na stávající osadu Bělídlo.“ Pozemky spadají do k.ú. Krásná Studánka, ale se zástavbou či celkovou strukturou původní obce nemají žádné vazby“.* S tímto argumentem správní orgán nesouhlasí, neboť právě ta skutečnost, že se jedná o louky navazující na les, potvrzuje výše uvedený historický sled kultur původních lánových vesnic, kterou Krásná Studánka bezesporu je, tuto skutečnost lze ověřit i na mapě císařských otisků z r. 1843. Zástavba lokality Bělídlo má svoje historické opodstatnění a náleží již do k.ú. Stráž nad Nisou.

Lokalita Bělídlo se objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z nichž jeden z nich je kamenná budova, zřejmě mlýn. V první polovině 20. stol. došlo k živelnému rozrůstání této lokality, která je ale v současné době již ukončena, a dále se nerozsířuje. Je přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělidlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/36 proběhlo zřejmě v roce 2011, kdy ho podatel koupil. K dělení nebyl dohledán soubor Stavebního úřadu v Liberci, nelze tedy zaručit, že byl vydán. Pozemek navazuje na „chatovou osadu“ Bělidlo a byl oddělen účelově z původního pozemku parc. č. 140/5 s představou budoucího zařazení do ploch rekreace. Podatel neměl důvod se tak domnívat, protože v konceptu ÚP (2011), v žádná navazují fázi projednání ÚPL, ani v ÚPML území tohoto pozemku nespádalo do zastavitelných ploch (rekreace, zahrádka). Očekávat v dobré víře, že pozemek, který navazuje na „chatovou osadu“, které byla využívána v rekreaci v rozportu s regulativy ÚPML, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace, je neodůvodněné.

Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chat. Tyto stavby ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemek 140/36 okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louky), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemku 140/36 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 13 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto

odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

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

Pozemek parc. č. 140/36 je v dokumentaci pro vydání ÚPL zařazen do stabilizovaných ploch zemědělských (AZ), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0129 – Alena Stará

CJ MML 149929/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/7, 140/12

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemky p.č. 140/12 a 140/7 jsou mým vlastnictvím a jsou součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

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

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

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/7, 140/12 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

K jednotlivým bodům námítky:

- V konceptu ÚP(2011) byly pozemky parc. č. 140/7, 140/12 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na

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

- Pozemky parc. č. 140/7, 140/12 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. parc. č. 140/7, 140/12 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnížší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřipustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. I) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního

plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělidlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená

rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/7, 140/12 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998, zřejmě na žádost podatele, stejně jako další dělení v roce 2002. K dělení z roku 1998 nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chatek, které ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/7, 140/12 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louky). Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Pozemek parc. č. 140/5 byl

v geometrickém plánu z roku 1998 veden jako pastvina, což odpovídá druhu pozemku trvalý travní porost uvedeném v geometrickém plánu z roku 2001 i současnému stavu v katastru nemovitostí. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně (chatová osada) a do ploch zemědělských naopak činí.

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

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

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

Pozemky parc. č. 140/7, 140/12 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0130 – Dalibor Kopp

CJ MML 141206/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/27, 140/28, 140/32

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky k návrhu:

Námitka:

Nesouhlasím se začleněním lokality k. ú. Krásná Studánka, 11.191.K, sektor 11-S do ploch zemědělských (K). Námitku vznáším jako vlastník pozemků p. č. 140/27, 140/28 a spoluvlastník pozemku p. č. 140/32 v k. ú. Krásná Studánka.

Odůvodnění:

- zájmové území je situováno v okrajové poloze k. ú. Krásná Studánka, avšak v blízkosti zástavby v místě zvaném Bělídlo (přibližně 70m) na k. ú. Stráž nad Nisou, odkud je i dopravní přístup
- pozemky vč. přístupových cest byly na základě povolení stavebního úřadu v minulosti rozparcelovány na přibližně 800m velké parcely (zahrádky, RD apod.)
- některým vlastníkům bylo stavebním úřadem povoleno pozemky si oplotit
- lokalita už byla na přání vlastníků pozemků zapracována do konceptu ÚP jako plocha RS
- po projednání konceptu byla na základě požadavku SML přeřazena do plochy zemědělské K s plánem na rekultivaci. Změna byla odůvodněna ochranou krajinného rázu
- podle Zásad územního rozvoje a dalších dostupných dokumentů se předmětná lokalita nachází v lesozemědělské krajině běžného typu. Nejedná se tedy o vyjímečný krajinný typ, zájmové území se nachází mimo zvláště chráněná území ve smyslu zákona 114/1992 Sb. v platném znění. Není zde dokladován žádný významný krajinný prvek (mimo lesa, do jehož ochranného pásma lokalita zasahuje) a nebyl zde dokladován ani žádný další zájem ochrany přírody.
- studie krajinného rázu, na jejímž základě bylo zájmové území přeřazeno z plochy rekreace RS do plochy zemědělské K s požadavkem na rekultivaci, neuvádí kromě obecného popisu a zdůvodnění, která lze uplatnit i na jiná místa v rámci příměstské krajiny Liberce, žádné další konkrétní důvody, proč právě tato lokalita měla být přeřazena do zemědělské půdy.
- ve studii jsou uvedeny nepřesné údaje, konkrétně se v dané lokalitě nenachází žádný drobný pramenný tok ani břehové porosty
- z důvodu chybné studie, kterou si nechalo udělat SML jsme si jako vlastníci nechali vypracovat jinou, kterou příkládám v další příloze. Samozřejmě je vypracovaná autorizovanou osobou a údaje v ní uvedené jsou pravdivé a přesné
- rekultivovat zemědělskou půdu v méně příznivé zemědělské výrobní oblasti, ještě k tomu proti vůli vlastníků, kteří sami hodlají pozemky využívat jako rekreační zahradu, se jeví nesmyslné. Zvláště v době, kdy je i produkční zemědělská půda uváděna do klidu.

Návrh dalšího postupu:

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

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na 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 jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost

plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

Pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělidlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělidlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby.

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.
- Pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/27, 140/28, 140/32 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělidlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělidlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace

procházející osadou Bělidlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.

- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

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

veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

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

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

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

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

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

přesně ohraničena a nenavazuje na posuzovanou lokalitu, je od ní oddělena cestou a cca 80 m pásem luk.

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

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

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

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

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

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

Zájmy životního prostředí, zejména ochrany přírody a krajiny, byly v zákonném procesu pořizování územního plánu promítnuty do územního plánu SML, proto byly předmětné plochy zahrnuté do stabilizační zóny krajinné, která je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, zčásti

ovlivněné lidskou činností. V této zóně jsou stanovena tato opatření: ochrana rozptýlené zeleně, zachování kulturně historického rázu krajiny, extenzivní zemědělské hospodaření, uchování funkce krajinné, především vodohospodářské a ekostabilizační. Správní orgán se ztotožnil se závěrem posudku Ing. arch. Brychtové, že „*Stavba chat a případná další zástavba v této lokalitě představuje výraznou proměnu předmětného místa a zároveň nekoncepčnost v územním plánování (pokud tyto plochy převezme)*“. Na základě všech výše uvedených skutečností správní orgán vydal nesouhlas k předmětnému záměru.

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/27 a 140/28 a 140/32 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chatek. Tyto stavby ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/27 a 140/28 a 140/32 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louka), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemkům 140/27 a 140/28 a 140/32 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. Je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

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

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

Pozemky parc. č. 140/27 a 140/28 a 140/32 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0131 – Miroslav Durda

CJ MML 149922/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/10

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/10 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu.

Návrh dalšího postupu

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

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

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 140/10 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/10 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

Pozemek parc. č. 140/10 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

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

K jednotlivým bodům námítky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/10 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě

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

- Pozemek parc. č. 140/10 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/10 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. I) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního

plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená

rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/10 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Další drobné stavby jako je oplocení a chatky s jedním nadzemním podlažím do 16m² podléhaly dle zákona 50/1976 Sb. ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen na základě písemného souhlasu, že proti ní stavební úřad nemá námitek. Při oplocování pozemku a stavbě chatky bylo postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/10 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo

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

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemku 140/10 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Dokumentace pro vydání ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

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

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

Pozemek parc. č. 140/10 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0132 – Jindřich Šnýdl, Hana Šnýdlová

CJ MML 149908/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/17

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodický pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/10 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu,

Návrh dalšího postupu

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

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

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

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

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

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane

nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na 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 jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/17 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na

vymezování ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP. Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.

- Pozemek parc. č. 140/17 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Navíc se na předmětném pozemku nenachází žádné stavby. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/17 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky (nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří soliterní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nespĺňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:
- „Nezakládat nová odloučená sídla ve volné krajině“ a „Vytvářet podmínky pro územní rozvoj v harmonickém vztahu sídelní struktury a volné krajiny“. Dle ÚPML je území zařazeno do stabilizační zóny krajinné. Dle regulativů ÚPML jsou stabilizační zóny definovány jako území s určeným omezením využití území pro účely uchování přírodních hodnot a krajinného rázu řešeného území v souladu s podmínkami stanovenými obecným právním předpisem. Stabilizační zóna krajinná je vymezena částmi území s uchovanými přírodními hodnotami, avšak zčásti ovlivněnými intenzivní lidskou činností a hospodářským využitím, tj. zejména lesní ekosystémy s pozměněnou druhovou skladbou a zemědělská půda s převahou travních porostů. Pro tuto zónu je mimo jiné požadováno: „zachování kulturně historického rázu krajiny“, „je možno zástavbu rozmístit pouze do současně zastavěných území, popřípadě na místa původní zástavby při respektování venkovského charakteru zástavby“.

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke

konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné

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

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

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

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

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem

ÚPL. Vlastnická práva k pozemku 140/17 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

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

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

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

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0133 – Jiří Pelikán

CJ MML 149910/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/14, 140/15

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/10 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu,

Návrh dalšího postupu

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

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

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

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 140/14, 140/15 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

V průběhu projednání nového ÚPL došlo ke scelování pozemků. Pozemek parc. č. 140/15 byl scelen s pozemkem parc. č. 140/14.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/14, 140/15 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

Pozemky parc. č. parc. č. 140/14, 140/15 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

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

K jednotlivým bodům námítky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. 140/14, 140/15 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na

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

- Pozemky parc. č. 140/14, 140/15 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na předmětných pozemcích se navíc žádné stavby nenacházejí. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/14, 140/15 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. I) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního

plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená

rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/14 a 140/15 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Předmětné pozemky nejsou oplocené a nejsou na nich žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chat, které ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/14 a 140/15 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití

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

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemky, které využíval k rekreaci neoprávněně, budou zařazeny v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemkům 140/14 a 140/15 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

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

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

Pozemky parc. č. 140/14, 140/15 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0134 – Judita Strunecká

CJ MML 149912/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/21, 140/38

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodický pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/10 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu,

Návrh dalšího postupu

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

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

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

Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

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

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane

nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na 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 jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

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

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

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemky parc. č. parc. č. 140/21, 140/38 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly

na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na vymezení ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh ÚP pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.

- Pozemky parc. č. parc. č. 140/21, 140/38 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na předmětném pozemku se navíc žádná stavba nenachází. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. parc. č. 140/21, 140/38 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří soliterní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území. V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. I) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního

plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená

rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

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

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

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

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

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

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

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0135 – Jana Sanetrníková

CJ MML 149910/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/9

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/10 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu,

Návrh dalšího postupu

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

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

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 140/9 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/9 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

Pozemek parc. č. 140/9 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

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

K jednotlivým bodům námítky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/9 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě

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

- Pozemek parc. č. 140/9 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/9 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. I) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního

plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělidlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená

rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/9 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Další drobné stavby jako je oplocení a chatky s jedním nadzemním podlažím do 16m² podléhaly dle zákona 50/1976 Sb ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen na základě písemného souhlasu, že proti ní stavební úřad nemá námitek. Při oplocování pozemku a stavbě chatky bylo postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/9 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o

změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemku 140/10 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Dokumentace pro vydání ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

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

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

Pozemek parc. č. 140/9 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0136 – Milan Suk

CJ MML 149921/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/13

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodicky pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/10 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu,

Návrh dalšího postupu

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

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

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 140/13 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/13 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Požizovatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

Pozemek parc. č. 140/13 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

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

K jednotlivým bodům námítky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/13 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě

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

- Pozemek parc. č. 140/13 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Navíc se na předmětném pozemku nenachází žádné stavby. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/13 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělidlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělidlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělidlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělidlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělidlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělidle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Záměrem územního plánu je do budoucna navrátit území do původního stavu (louky bez staveb a plotů), tedy do volné krajiny. Dokumentace pro vydání ÚPL již požadavek na rekultivaci této lokality neobsahuje, vzhledem k tomu, že byla zařazena do stabilizovaných ploch. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. I) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního

plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

Pro DoKP jsou charakteristická údolní lánová sídla, pokud se ve volné krajině objevují stavby solitérního charakteru, souvisí to s hospodařením v krajině. Osada Bělídlo se již objevuje na mapách císařských otisků stabilního katastru, kde je v okolí vodní plochy osm objektů, z toho jeden zděný objekt. Tato lokalita byla využívána k bělení látek, odtud také její název. Ve 20. stol. byly pozemky nad vodní plochou v pásu cca 400 m zastavěny chatami. Východně od dotčené lokality prochází nově postavená

rychlostní komunikace Liberec – Frýdlant, která prakticky odděluje zastavěnou východní část Krásné Studánky a západní část - která představuje volnou, nezastavěnou krajinu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohrazení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/13 proběhlo dle datace přiloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Předmětný pozemek není oplocen a nejsou na něm žádné stavby. Některé pozemky v „chatové osadě“ jsou oplocené a jsou na nich drobné stavby chat, které ovšem ve většině případů nebyly povoleny. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/13 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahradu, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. V současné době má předmětný pozemek charakter louky, což je v souladu s ÚPML i novým návrhem ÚPL. Vlastnická práva k pozemku 140/13 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je navrženo funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML.

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

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

Pozemek parc. č. 140/13 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0137 – Petr Medek

CJ MML 149925/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodický pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/10 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu,

Návrh dalšího postupu

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

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

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

Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane

nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovenou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

Pozemky parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

Historicky nebylo území nikdy zastavěné. Z leteckých snímků z 50. let vyplývá, že toto území v této době bylo zemědělsky obhospodařované. Malá západní část původní parcely 140/5 tvořící rozsáhlou pastvinu byla v roce 1998 rozdělena na 11 menších parcel (140/7 – 140/19) navržených v geometrickém plánu jako zahrada, dvě místní komunikace pro obsluhu těchto ploch a parcelu pod původním označením 140/5. Souhlas k tomuto dělení nebyl na stavebním úřadě Magistrátu města Liberec dohledán. Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/20, 140/25, 140/26 proběhlo v červenci 2002 a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu.

K jednotlivým bodům námítky:

- V konceptu ÚP (2011) byly pozemek parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazeny do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo

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

- Pozemky parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 byly skutečně podatelem dlouhodobě využívány. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. Na pozemku parc. č. 140/26 se nachází zděná stavba chaty. V katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 vedeny jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídlem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnížší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady Bělídlo u rybníka. Novější zástavba chat a rodinných domů v osadě Bělídlo, které tvoří samostatné sídlo s netradičním rozmístěním domů, je v daném prostoru umístěna nevhodně. Leží na místech, které dříve pokrýval les a kde pramení drobná vodoteč. Prvky tradiční lánové vsi jsou dochovány ve staré zástavbě Krásné Studánky podél ulice Dětrichovská. Samotná lesozemědělská krajina nad novým úsekem silnice I/13 z hlediska rozmístění a uspořádání lesů, pastvin, liniové vegetace podél drobných toků a především cest zůstala po staletí zachována, což odvozujeme z map stabilního katastru (1843). Právě toto rozmístění jednotlivých kultur a cest je považováno za hodnotné. Základní parcelace luk, lesa, a především cest se vyjma osady Bělídlo a nevhodné parcelace předmětné „chatové osady“ v této části území prakticky nezměnila. V širším pohledu je původní struktura zástavby i parcelace jednotlivých dříve samostatných sídel kolem centra města Liberec setřena, právě proto je potřeba chránit území s relativně zachovanou krajinou.
- Struktura historické zástavby je v širším území pozměněna nebo setřena, jak bylo uvedeno výše, jsou ovšem lokality se zachovanou původní zástavbou (podél ulice Dětrichovská). Nová zástavba Krásné Studánky, jak je uvedeno v námitce (ul. Švestková, Rybízová,...) tradiční strukturu zástavby nectí, ale v tomto případě se jedná o rodinné domy v centrální části Krásné Studánky, což nelze porovnávat. V nejbližším okolí je osada Bělídlo, která vznikala spontánně po 2. světové válce v návaznosti na původní zřejmě zemědělskou usedlost Bělídlo u rybníku s několika domy (1843). Tato zástavba zcela narušila strukturu zástavby původní usedlosti, a jak bylo uvedeno výše, není vhodně umístěna. Další rozšiřování této zástavby severním směrem navíc bez přímé návaznosti na toto sídlo není žádoucí.
- Nový návrh pro veřejné projednání (2018) stanovil v textové části, kapitole Urbanistická koncepce města pro sektor 11- Sever „rekultivace nelegálních zahrádek Na Bělídle - plocha: 11.191.Z“. V dokumentaci pro vydání ÚPL, jak je uvedeno výše, stanovuje pro dotčené území námitkou funkční využití stabilizované plochy zeleně sídelní s přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Jedná se o stabilizovanou plochu, kde se počítá do budoucna s využitím přírodních (nezastavitelných) ploch podle nově stanovených podmínek v regulativech ÚPL. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území. V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nový návrh ÚPL vymezením ploch zeleně sídelní neukládá hospodařit na uvedených pozemcích. Je zřejmé, že uvedená lokalita ve svažitém terénu na nekvalitních půdách k tomuto účelu není vhodná. Je zde ale umožněno zachovat stávající využití území, s následujícím omezením: „V případě, že se vyskytuje nepřípustné využití na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení“. Ani v předchozích fázích projednání ÚPL se nejednalo o rekultivaci ve smyslu ozdravení území po těžbě, jak je nejčastěji popisována. Jednalo se o rekultivaci ve smyslu souhrnu zásahů, které mají zahladit nežádoucí a nelegální antropogenní zásahy do krajiny. Tento princip je zachován i v dokumentaci pro vydání ÚPL. Cílem územního plánování je dle §19 odst. I) SZ určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území. Vzhledem k zatím malému lidskému zásahu do tohoto území (malé chaty, částečné oplocení) je to cíl reálný. Vymezení ploch rekreace je vzhledem k výše uvedeným argumentům nežádoucí a to i proto, že většina staveb nebyla řádně povolena, anebo nebyla povolena pro účely rekreace nehledě na vůli uživatelů tohoto území.
- Nově navržené zastavitelné plochy v Krásné Studánce bezprostředně navazují na stávající zástavbu a zejména navazují na již vybudovanou infrastrukturu, jsou v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Nezasahují do volné krajiny za silnicí I/13 Liberec – Frýdlant. Jedním z cílů územního

plánování je dle § 18 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

Bělídlo, k.ú. Krásná Studánka na krajinný ráz“, zpracované Ing. Annou Lehou (objednatelem posouzení jsou vlastníci pozemků p.č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka).

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětných pozemků parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 proběhlo v červenci 2002 a v říjnu 2011a bylo Stavebním úřadem v Liberci řádně povoleno. Dělení pozemků proběhlo za účelem převodu nebo směny pozemků. V žádném případě z vyjádření k dělení nelze vyvodit, že nové pozemky byly určeny k zástavbě nebo rekreačnímu využití. Podle § 103 a 104 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti 1.1. 2007 je pro stavby do 25m² a do 5m výšky, kde jsou pobytové místnosti a vytápění potřeba mít územní souhlas a ohlášení stavebnímu úřadu. Předmětná stavba byla realizována v roce 2008 nebo později, tedy v rozporu se stavebním zákonem. Další přístavba včetně fotovoltaických panelů, rozsáhlých terénních úprav byly také provedeny nelegálně, stejně tak jako oplocení, ke kterému nebylo v archivu stavebního úřadu dohledáno žádné povolení. Jak bylo uvedeno výše, pozemky 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 včetně okolních pozemků byly a jsou vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (louka), což potvrzuje i geometrický plán z roku 2001 vyhotovený k dělení těchto pozemků. Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemky, které využíval rekreaci neoprávněně, budou zařazeny v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemkům 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Nový návrh ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

Smlouva podatele o obhospodařování pozemku parc. č. 140/5 s jeho vlastníkem paní Starou neopravňuje podatele oplocovat pozemky v jeho vlastnictví a využívat je k rekreaci, jak je nyní požadováno. Naopak dle smlouvy a vyjádření podatele mělo být území užíváno k extenzivní formě zemědělství v podobě sekání trávy, mýcení plevelných plodin atd., což dokumentace pro vydání ÚPL umožňuje v celém původním rozsahu parcely 140/5.

Koncept ÚP je jednou z etap tvorby nového ÚP, jak bylo uvedeno výše, jedná se o první návrh možného řešení, které se na základě stanovisek a námitek většinou mění. Nelze tedy souhlasit s tím, že byl podatel uveden v omyl, protože k úpravě dané lokality v návrhu ÚP pro společné jednání (2012) došlo na základě stanoviska DO, které bylo pořizovatelem ÚP respektováno. Důvodem pro změnu funkčního využití dotčeného území nebyl jen negativní vliv na krajinný ráz, ale i urbanistická koncepce územního plánu a koncepce uspořádání krajiny, na jejichž základě bylo na území města vymezeno dostatek vhodnějších ploch rekreace (cca 13 ha), které v budoucnu budou sloužit jako zahrádkářské a chatové osady. Studie hodnotící vliv změny funkčního využití „chatové osady“ na plochy rekreace s dostavbou chat na zbylých pozemcích na krajinný ráz od Ing. Lehké sice uvádí, že tento vliv je slabý. V této studii ale do jisté míry chybí vyhodnocení potřeby nové technické a dopravní infrastruktury pro tuto odtrženou lokalitu, jejíž zajištění je problematické a také bude mít negativní vliv na přírodu a krajinu. Pro dané území byla vypracována také studie od Ing. Brychtové, která další zastavění této lokality nedoporučuje.

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

Pozemky parc. č. 140/20, 140/25, 140/26, 140/37, 140/39 jsou v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazeny do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0138 – Miroslav Rejholec

CJ MML 149923/18

katastrální území: Krásná Studánka

pozemek parc. č.: 140/11

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky k návrhu:

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

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

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

- Pro zemědělskou půdu příslušnou do V. třídy ochrany, která se na části zájmového území nachází, doporučuje metodický pokyn MŽP hledat jiné formy využití než je zemědělství.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv

Pozemek p.č. 140/10 je mým vlastnictvím a je součástí zahrádkářské osady. Vzhledem k tomu, že stavební úřad vydal souhlas s geometrickým rozdělením původního pozemku a rovněž byl na lokalitě vydán souhlas s oplocením pozemku, se cítím s požadavkem na rekultivaci zásadně dotčen ve svých vlastnických právech a uveden v omyl, neboť v rámci konceptu byla lokalita zařazována jako plocha rekreace R a odkaz na krajinný ráz není relevantním důvodem pro tuto změnu., neb se nejedná o plochu, na kterou by se vztahoval zvláštní zájem ochrany přírody a krajiny ani o plochu se zvýšenou hodnotou krajinného rázu,

Návrh dalšího postupu

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

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

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

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 140/11 v k. ú. Krásná Studánka (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku parc. č. 140/11 v k.ú. Krásná Studánka do ploch zemědělských (K) a požaduje zařazení pozemku do ploch rekreace (R), podobně jak bylo navrženo v konceptu ÚP (2011).

Poživatel v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu pro veřejné projednání (2018) námitku vyhodnotil podle platné legislativy. Vycházel přitom z výsledků projednání a dohod s dotčenými orgány státní správy z předchozích etap zpracování ÚPL.

V návrhu pro společné jednání (2012) i v návrhu pro veřejné projednání (2013) byla celá lokalita zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), kde se počítalo s tím, že území zůstane

nezastavitelné, bez plotů a staveb pro rekreaci. V novém návrhu pro společné jednání (2016) zůstala celá lokalita v plochách zemědělských, ke změně došlo až v dokumentaci nového návrhu pro veřejné projednání (2018), kdy byla plocha zařazena do návrhových ploch sídelní zeleně (Z). Přestože k této změně došlo až při úpravě dokumentace ÚPL po společném jednání, vychází z pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu schválených usnesením Zastupitelstva města Liberce č. 182/2015 ze dne 25. 6. 2015. Podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění územního plánu sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na 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 jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

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

Pozemek parc. č. 140/11 se nachází v okrajové části k.ú. Krásná Studánka nad místní částí Bělídlo, která leží v obci Stráž nad Nisou. Pozemek je součástí souboru menších parcel na svahu zvedajícím se k lesu. Přístup je možný po účelové komunikaci na parcele parc. č. 1087/2, i když fakticky je využívána místní komunikace v místní části Bělídlo a poté průjezd přes louku na parc. č. 137/1. Kromě účelových komunikací nejsou v dané lokalitě vybudovány žádné sítě technické infrastruktury.

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

K jednotlivým bodům námitky:

- V konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 140/11 včetně ostatních malých oddělených pozemků zařazen do ploch rekreace a sportu (RS2). Toto řešení bylo projektantem navrženo na základě průzkumů území, kde část pozemků v předmětné lokalitě byla oplocena a byly na nich umístěny chatky či maringotky. Vymezení plochy sportu a rekreace odpovídalo obecným požadavkům na

vymezování ploch podle § 3 vyhlášky 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kdy bylo zohledněno převažující stávající využití. Při zahrnutí předmětné lokality do ploch sportu a rekreace byly zohledněny také 3 podněty na změnu platného územního plánu, kdy bylo požadováno změnit funkční využití z ploch přírody a krajiny na zahrádkářskou a rekreační oblast (plochy zahrádek a chatových osad). Při průzkumu území nebyly známy další skutečnosti, především o vzniku staveb, které měly vliv na další řešení ÚP. Na základě pokynů schválených zastupitelstvem města byl zpracován návrh pro společné jednání (2012). Úkolem projektanta bylo mimo jiné upravit vymezení zastavěného území a zohlednit platná územní rozhodnutí, zpracovat vydaná stavební povolení.

- Pozemek parc. č. 140/11 byl skutečně podatelem dlouhodobě využíván. Nikoliv pro zahrádkářskou činnost, ke které jsou pozemky na svahu pod lesem s nekvalitní půdou pro pěstování zcela nevhodné, ale spíše jako místo k odpočinku (rekreaci). Nelze hovořit ani o chatové osadě, protože chatky zde postavené nebyly stavebním úřadem povoleny ani zkolaudovány. V katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 140/11 veden jako trvalý travní porost bez staveb, čemuž odpovídá i funkční využití v ÚPML.
- Okrajovou polohou není myšleno umístění v rámci katastru, ale umístění na okraji sídla tedy za hranicí urbanizovaného území vystupující do volné krajiny, čemuž lokalita nad Bělídkem přesně odpovídá. Pás louky nehledě na šíři (70 m), odděluje území od stabilizované zástavby Bělídlo, čímž vytváří solitérní plochu nevhodnou k zástavbě. Dopravní přístup je možný po účelových komunikacích, tedy polních cestách určených k obhospodařování zemědělských pozemků (parc. č. 1087/2, 1123/3) nebo po vyježděné cestě přes louku na parc. č. 137/1 z asfaltové komunikace procházející osadou Bělídlo. Ani jedna z možných variant přístupu nesplňuje v současnosti podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. § 20 odst. (7), že ke každé stavbě pro rodinnou rekreaci musí vést zpevněná pozemní komunikace o šířce nejméně 2,5m a končící nejdále 50 m od stavby. V případě vymezení ploch rekreace na předmětných pozemcích „chatové osady“ by byly zvýšeny nároky na dopravní infrastrukturu v této oblasti, protože současné dopravní řešení není pro přístup k objektům rekreace (chatové osady) dostačující.
- Území dotčené námitkou leží dle ZÚR LK (vydané 21. 12. 2011) skutečně v lesozemědělské krajině a zároveň je zařazeno do krajiny běžného typu. V úkolech pro územní plánování je pro tuto krajinu mimo jiné stanoveno:

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

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

- V návrhu pro společné jednání (2012) byla celá lokalita „chatové osady“ zařazena do návrhových ploch zemědělských (K), z čehož vyplývá, že území zůstane nezastavitelné, bez plotů a staveb pro

rekreaci. Zařazení lokality do nezastavitelného území vychází ze stanoviska odboru ŽP MML ke konceptu ÚP „Nesouhlasíme s vymezením hranice zastavěného území města a požadujeme, aby byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zahrnutí dalších ploch do zastavěného území a jejich změna na plochy stavové, které nebyly orgánem ochrany přírody odsouhlaseny by mohly být v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zejména s ust. § 2 odst. 2 písm. g) a § 12 zákona (např. v lokalitě 11-S dle ÚP 2002 plochy přírody a krajiny, současné využití nelegální zahrádky, nyní zastavěné území; Pilínkov mezi ul. Černého a biokoridorem - dle ÚP 2002 neodsouhlasená změna 7/23, nyní stav BS atd.)“. Na základě tohoto stanoviska byly projektantem přehodnoceny všechny stabilizované plochy a rozsah zastavěného území se zohledněním právního stavu. Na základě toho byla lokalita zařazena do ploch změn – plochy nezastavitelné, u kterých návrh ÚP stanovuje podmínky, že zde bude umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavitelných ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a uspořádání území (regulativy). V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byla lokalita zařazena do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), z důvodů uvedených výše. Pro stabilizované plochy jsou v textové části ÚPL stanoveny podmínky pro nepřipustné využití: „Pokud se nepřipustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení. Nepřipustné využití je přitom v ÚPL definováno takto: nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy, nepřipustné využití nesmí být nově povoleno. V plochách zeleně sídelní je dle regulativů ÚPL přípustným využitím přírodní i cíleně založená zeleň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele (zejména: parky, lesoparky, zahrady, extenzivně využívané sady, hospodářsky využívané trvalé travní porosty), doprovodná zeleň (zejména: břehové porosty, mokřady, remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně, ostatní sídelní a krajinná zeleň, stromořadí), nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území. Podmíněně přípustným využitím jsou sportovní, rekreační a volnočasové aktivity (zejména: univerzální přírodní hřiště, přírodní atletické, jezdecké, modelářské a jiné nemotoristické areály, přírodní tábořiště a koupaliště, cvičiště pro sportovní a služební kynologii, sokolnictví, specializovaná přírodní hřiště (např. golfová) lyžařské a cyklistické sjezdové areály, cvičiště pro účely zvláštních zájmů (IZS, AČR, PČR,..), lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování a jiná technologická zařízení přičemž hlavní podmínkou je že jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných pro ně primárně určených plochách a že budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy. Podmíněně přípustné je také oplocení za specifické podmínky, že zajišťuje bezpečnost jejich rekreační funkce a nebrání jejich prostupnosti. Mimo výše uvedené činnosti, stavby, zařízení a jiná opatření jsou v plochách zeleně sídelní podmíněně přípustné také další drobné stavby (např., lavičky, odpočívadla, informační zařízení, místní a účelové komunikace) považované za základní vybavenost území, které jsou přípustné ve všech funkčních plochách. Patří sem také podružné stavby pro vodní, zemědělské a lesnické hospodaření. Podružná stavba je definována jako stavba o výšce mezi nejnižší a nejvyšší kótou objektu max. 6 m a půdorysné ploše max. 50 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, tedy ne pro bydlení a pobytovou rekreaci, zároveň platí, že mimo zastavěné území musí být jednotlivé podružné stavby od sebe vzdáleny min 100 m.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚPL respektuje stav území, kdy umožňuje dále využívat pozemky i existující drobné stavby s cílem do budoucna ponechat toto území jako přírodní (nezastavitelné), k čemuž je stanoveno i funkční využití plochy zeleně sídelní (ZS). Téměř polovina dotčeného území má stále charakter louky (trvalého travního porostu) bez staveb. Pro obhospodařování pozemků je zde možné zřídit přístřešky (podružné stavby pro zemědělství do 50m²). Není žádoucí z hlediska urbanistické koncepce, ochrany krajinného rázu (viz níže) tuto lokalitu řadit do ploch rekreace s možností budovat poměrně rozsáhlou chatovou osadu.

- Kulturní hodnoty ve smyslu hodnotných staveb, struktury zástavby se skutečně v daném území ani v nejbližším okolí nenacházejí. Pár tradičních staveb lidové architektury je v nejstarší části osady

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

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

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

Posouzení vlivu na krajinný ráz

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

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

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

Předložený posudek Ing. Lehké uvádí, že předmětem posouzení je změna využití pozemků parc. č. 140/7-34 v k.ú. Krásná Studánka, tedy celé lokality. Dle závěru vyhodnocení Ing. Lehké má navrhovaný záměr vliv na přírodní charakteristiky žádný až slabý. Správní orgán s předloženým závěrem nesouhlasí, neboť i samotný objekt žadatele s rozsáhlým oplocením a terénními úpravami je nevhodným zásahem v předmětné lokalitě. Na předmětné lokalitě se nachází 27 pozemků o výměře 253 m² až 930 m² (dva pozemky mají rozlohu 1616 m² a 3480 m²), které vlastní cca 16 vlastníků. Dalšími stavebními aktivitami těchto jednotlivých investorů by došlo k likvidaci hodnotného ekotonu, snížení podílu nezastavěných ploch v silně urbanizovaném území liberecké kotliny a zániku této původní přírodní lokality. Správní orgán hodnotí zásah do přírodních složek jako středně silný.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krajinný ráz by dle §12 zákona č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů měl být chráněn před zásahy snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Pořizovatel souhlasí se závěrem posouzení Ing. Brychtové, že shluk chat v pohledově vyvýšeném, exponovaném místě, že působí rušivě, což bylo prověřeno místním šetřením. Lokalita je od osady Bělídlo vzhledem ke svažitosti terénu a ohraničení lesem dobře viditelná, exponovaná. Při rozšíření zástavby na všech více než 20 parcelách včetně dalšího oplocování bude pohledové narušení této krajiny ještě markantnější. Lokalita je z hlediska dálkových pohledů a jejímu malému rozsahu v současnosti jen málo patrná. Při rozšíření zástavby o běžné chaty (do 25m² a 2 podlažích) různé barevnosti nebo materiálu lze předpokládat, že zásah do krajiny bude dobře viditelný i z nové komunikace I/13.

Odůvodnění zásahu do vlastnických práv:

Dělení předmětného pozemku parc. č. 140/11 proběhlo dle datace příloženého geometrického plánu již v roce 1998. K tomuto dělení nebylo dohledáno žádné povolení stavebního úřadu, a to zřejmě z důvodu, že se stavební úřad k dělení dle § 32 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění platném od 26. 2. 1997 do 30. 6. 1998 nevyjadřoval. Další drobné stavby jako je oplocení a chatky s jedním nadzemním podlažím do 16m² podléhaly dle zákona 50/1976 Sb. ohlášení stavebnímu úřadu. Takováto stavba mohla být provedena jen na základě písemného souhlasu, že proti ní stavební úřad nemá námitek. Při oplocování pozemku a stavbě chatky bylo postupováno v rozporu s platným stavebním zákonem. Jak bylo uvedeno výše pozemek 140/11 včetně okolních pozemků byl a je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Geometrický plán z roku 1998 sice uvádí druh nových pozemků jako zahrady, tato informace o druhu pozemku zřejmě nebyla do katastru nemovitostí nikdy vložena (nebylo požádáno o změnu využití pozemku). Uvedení do souladu s katastrem nemovitostí tak nový návrh ÚPL zařazením území do ploch sídelní zeleně naopak činí.

Podatel nedal podnět na změnu územního plánu. Očekávat v dobré víře, že pozemek, který využíval k rekreaci neoprávněně, bude zařazen v novém územním plánu do ploch rekreace je neodůvodněné. Vlastnická práva chrání Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku České republiky (dále jen Listina) v článku 11. V bodu 3 článku 11 je ovšem uvedeno „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“ V souvislosti s tím Listina stanovuje v článku 2 odst. 3) „Každý může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá“.

Z výše uvedeného vyplývá, že každý občan ČR má svá práva i povinnosti. Vlastnická práva k pozemku 140/11 nijak novým návrhem ÚPL dotčena nebyla. V dokumentaci pro vydání ÚPL je stanoveno funkční využití odpovídající druhu pozemku, vedeném v katastru nemovitostí i v ÚPML. Drobné stavby, které byly postaveny nelegálně, tedy v rozporu s Listinou, de jure neexistují. Jejím odstraněním dojde k naplnění právního stavu. Dokumentace pro vydání ÚPL toto ovšem neukládá a je to věcí řízení o odstranění stavby, či jiného řízení, ke kterému je zmocněn stavební úřad.

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

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

Pozemek parc. č. 140/11 je v dokumentaci pro vydání ÚPL stejně jako celá lokalita Bělídlo zařazen do stabilizovaných ploch zeleně sídelní (ZS), které neumožňují realizaci záměru podatele.

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