



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. 75

L.3.15 NOVÉ PAVLOVICE

L.3.15 NOVÉ PAVLOVICE

Obsah kapitoly

| | |
|---|----|
| Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0207 – Správa a prodej nemovitostí Liberec, s.r.o..... | 2 |
| Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0208 – Ing. Milada Žabková..... | 5 |
| Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0209 – Ing. Stanislav Žabka..... | 8 |
| Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0210 – Správa a prodej nemovitostí s.r.o.... | 11 |
| Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0211 – Miroslav Lukáč | 14 |
| Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0212 – Ing. Petr Sochor..... | 17 |
| Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0213 – Ing. Petr Sochor..... | 20 |
| Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0214 – Milan Martínek | 23 |

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0207 – Správa a prodej nemovitostí Liberec, s.r.o.

CJ MML 137474/18

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 536

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Žádám o doplnění zastavitelné plochy na části pozemku pč. 536 v k.ú. Nové Pavlovice za účelem výstavby obytného domu

Jedná se proluku zaříznutou hluboko do zastavěného území, které tvoří plochy pro bydlení a občanskou vybavenost podél ulice Generála Svobody.

Jedná se o ostatní plochu, nikoli ZPF.

Přístupy a dopravní napojení je smluvně zajištěno z ulice Generála Svobody a nebude nijak zatěžovat rekreační údolí Lužické Nisy.

Atraktivitu tohoto údolí i živé městské radiály chceme využít pro solitérní obytný dům k uspokojení poptávky po bydlení uvnitř zastavěného území města bez nároků na zásah do příměstské krajiny.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 536 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy zeleně na předmětném pozemku a požaduje změnu funkčního využití severní části předmětného pozemku z ploch zeleně do ploch umožňujících výstavbu obytného domu.

Na základě uplatněné námitky k novému návrhu územního plánu byl posouzen skutečný stav v území a projektant nového územního plánu uvedený pozemek opětovně prověřil. Výsledně pak pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání námitku vyhodnotil podle platné legislativy a následně navrhl námitce nevyhovět.

V ÚPML byl pozemek parc. č. 536 součástí nezastavitelných *ploch přírody a krajiny - krajinné zeleně*. To tedy znamená, že ani v minulosti předmětný pozemek nebyl a ani nemohl být využíván pro účely bydlení v rodinných nebo bytových domech.

V předmětném území je přirozené umístování staveb primárně podél hlavní komunikační tepny (ul. Generála Svobody). Po prověření území pořizovatel dospěl k závěru, že v lokalitě není žádoucí vytvářet druhou řadu zástavby rodinných domů, což by bylo vyhověním námitce a následnou výstavbou obytného domu porušeno.

Na jižní a západní části pozemku se nachází městská, sídelní zeleň jakožto součást souvislého pásu zeleně, který je v souladu s celkovou koncepcí územního plánu, konkrétně s ochranou hodnot krajiny – tj. pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které pronikají z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byl nově vytvořen samostatný *O2B_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že celý předmětný pozemek je součástí zeleného pásu, který se dle textace v kapitole E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec vymezuje k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen v *plochách sídelní zeleně (Z)*, avšak následně v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl zařazen do *ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – 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 tomto případě se nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl pozemek s ohledem na standard vybraných částí zahrnutý do *ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*, které svým určením nejvíce odpovídají územním plánem Liberec uvažovanému využití pozemků pro veřejnou funkci veřejného prostranství. Tyto plochy byly vyčleněny z *ploch veřejných prostranství* a *ploch sídelní zeleně* definovaných v předešlé fázi projednání územního plánu Liberec. Z hlediska požadavku podatele touto změnou funkčního využití pozemku nedošlo k výrazné změně v možnosti jejich využití, které zastává pro krátkodobou rekreaci (méně než 1 den) prováděnou v rámci parků, lesů, luk a zahrad a podobně.

V novém návrhu územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0208 – Ing. Milada Žabková

CJ MML 144513/18

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 506

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Výše uvedená parcela č. 506 je v návrhu znázorněna částečně jako plocha bydlení a částečně jako plocha smíšená nezastavitelná. Navrhují celou plochu parcely zahrnout do plochy bydlení, současné rozdělení je nelogické a neodpovídá skutečnému stavu.

Na parcele č. 506 (KÚ 682161) v části vyznačené návrhem ÚP jako plocha smíšená nezastavitelná jsou umístěny stavby: kanalizační sběrač včetně kontrolní šachty, sloupy veřejného osvětlení, elektrické kabely a chodník.

Zahrnutím celé parcely č. 506 do plochy bydlení se logicky doplní a uzavře stávající linie zástavby obytnými domy, která lemují přiléhající hlavní komunikaci.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 506 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení čistého (BC)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (BO)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (BO)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul celý pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny - krajinné zeleně*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce vyjádřil nesouhlas s částečným zařazením předmětného pozemku do plochy určené pro sídelní zeleň a požaduje zařazení i jižní části předmětného pozemku do ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant nově pořizovaného územního plánu uvedený pozemek opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení námítku vyhodnotil podle platné legislativy a následně navrhl námitce nevyhovět.

V ÚPML byl pozemek parc. č. 506 celý součástí stabilizovaných nezastavitelných *ploch přírody a krajiny - krajinné zeleně*. To tedy znamená, že ani v minulosti pozemek nebyl a ani nemohl být v celém svém rozsahu využíván pro účely bydlení, resp. v minulosti žádná jeho část nemohla být užívána pro umísťování staveb pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) i v dalších fázích pořizování ÚPL bylo po opětovném prověření a terénních průzkumech rozhodnuto přiřadit severní část předmětného pozemku do ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení tak, aby byla doplněna linie zástavby po terénní hraně a plocha bydlení tak byla funkčně celistvá. Zbývající část pozemku je s ohledem na jeho svažitost a konfiguraci terénu v místě nevhodná k jakékoli zástavbě. Proto jí byla ponechána funkce městské, sídelní zeleně, jak ostatně stanovoval i ÚPML.

Podatel ve své námitce uvádí, že v jižní části pozemku, pro kterou je vymezeno funkční využití sídelní zeleně, se nachází stavby technické infrastruktury (kanalizační sběrač, veřejné osvětlení, elektrické kabely), a proto by měla být i jižní část pozemku zařazena do plochy s funkčním využitím umožňující bydlení. Podatel tak pravděpodobně měl na mysli argument, že stavby technické infrastruktury jsou přirozenou součástí obytného prostředí. Dle návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) příslušný regulativ *ploch zeleně sídelní (ZS)* však výše uvedené stavby technické infrastruktury umísťovat umožňuje. Není proto nutné v této části pozemku vymezovat plochu pro bydlení a rozšiřovat ji tam, kde to není žádoucí:

Jižní hranice předmětného pozemku kopíruje trasu průchodu místního vodního toku (Ruprechtického potoka) územím. Údolnice Ruprechtického potoka prochází v bezprostřední blízkosti jižně a východně od předmětného pozemku. Podél tohoto vodního toku byl vymezen pás zeleně v souladu s celkovou koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec. Jedná se o přirozené pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které pronikají z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný *O2B_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že předmětný pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který se dle bodu *E.3.2.12* výrokové části územního plánu Liberec vymezuje k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a tato vymezení jsou stanovena i s ohledem na ochranu přírodních hodnot řešeného území. Vzhledem k výše uvedeným limitům (vodní tok, zelený pás, konfigurace terénu) nemohl být pozemek do plochy umožňující bydlení zařazen v celém požadovaném rozsahu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek z části vymezen jako *plochy sídelní zeleně (Z)*, následně však byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do *ploch zeleně sídelní (ZS)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – 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 tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V novém návrhu územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0209 – Ing. Stanislav Žabka

CJ MML 144511/18

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 506

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Výše uvedená parcela č. 506 je v návrhu znázorněna částečně jako plocha bydlení a částečně jako plocha smíšená nezastavitelná. Navrhují celou plochu parcely zahrnout do plochy bydlení, současné rozdělení je nelogické a neodpovídá skutečnému stavu.

Na parcele č. 506 (KÚ 682161) v části vyznačené návrhem ÚP jako plocha smíšená nezastavitelná jsou umístěny stavby: kanalizační sběrač včetně kontrolní šachty, sloupy veřejného osvětlení, elektrické kabely a chodník.

Zahrnutím celé parcely č. 506 do plochy bydlení se logicky doplní a uzavře stávající linie zástavby obytnými domy, která lemuje přiléhající hlavní komunikaci.

Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 506 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení čistého (BC)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (BO)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (BO)* a jižní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul celý pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny - krajinné zeleně*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s částečným zařazením předmětného pozemku do plochy určené pro sídelní zeleň a požaduje zařazení i jižní části předmětného pozemku do ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant nově pořizovaného územního plánu uvedený pozemek opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení námítku vyhodnotil podle platné legislativy a následně navrhl námitce nevyhovět.

V ÚPML byl pozemek parc. č. 506 celý součástí stabilizovaných *ploch přírody a krajiny - krajinné zeleně*. To tedy znamená, že ani v minulosti pozemek nebyl a ani nemohl být v celém svém rozsahu využíván pro účely bydlení, resp. v minulosti žádná jeho část nemohla být užívána pro umísťování staveb pro bydlení.

V konceptu ÚP (2011) i v dalších fázích pořizování ÚPL bylo po opětovném prověření a terénních průzkumech rozhodnuto přiřadit severní část předmětného pozemku do ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení tak, aby byla doplněna linie zástavby po terénní hraně a plocha bydlení tak byla funkčně celistvá. Zbývající část pozemku je s ohledem na jeho svažitost a konfiguraci terénu v místě nevhodná k jakékoli zástavbě. Proto jí byla ponechána funkce městské, sídelní zeleně, jak ostatně stanovoval i ÚPML.

Podatel ve své námitce uvádí, že v jižní části pozemku, pro kterou je vymezeno funkční využití sídelní zeleně, se nachází stavby technické infrastruktury (kanalizační sběrač, veřejné osvětlení, elektrické kabely), a proto by měla být i jižní část pozemku zařazena do plochy s funkčním využitím umožňující bydlení. Podatel tak pravděpodobně měl na mysli argument, že stavby technické infrastruktury jsou přirozenou součástí obytného prostředí. Dle návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) příslušný regulativ *ploch zeleně sídelní (ZS)* však výše uvedené stavby technické infrastruktury umísťovat umožňuje. Není proto nutné v této části pozemku vymezovat plochu pro bydlení a rozšiřovat ji tam, kde to není žádoucí:

Jižní hranice předmětného pozemku kopíruje trasu průchodu místního vodního toku (Ruprechtického potoka) územím. Údolnice Ruprechtického potoka prochází v bezprostřední blízkosti jižně a východně od předmětného pozemku. Podél tohoto vodního toku byl vymezen pás zeleně v souladu s celkovou koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec. Jedná se o přirozené pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které pronikají z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byl vytvořen samostatný *02B_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že předmětný pozemek byl zahrnut do zeleného pásu, který se dle bodu E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec vymezuje k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého

charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a tato vymezení jsou stanovena i s ohledem na ochranu přírodních hodnot řešeného území. Vzhledem k výše uvedeným limitům (vodní tok, zelený pás, konfigurace terénu) nemohl být pozemek do plochy umožňující bydlení zařazen v celém požadovaném rozsahu.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek z části vymezen jako *plochy sídelní zeleně (Z)*, následně však byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do *ploch zeleně sídelní (ZS)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – 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 tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V novém návrhu územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0210 – Správa a prodej nemovitostí s.r.o.

CJ MML 147518/18

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 536 (podatel uvedl parc. č. 536/2)

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Obracíme se na Odbor hlavního architekta s žádostí o rozšíření zastavitelné plochy na části nově odděleného pozemku 536/2, (3874 ostatní plocha/neplošná půda), ve výše uvedeném katastrálním území z důvodu záměru výstavby vhodného moderního ekologického objektu bytového domu terasového typu.

Z dostupných informací o nové bytové výstavbě na území města Liberec vyvozujeme, že Odbor hlavního architekta preferuje a upřednostňuje novou bytovou výstavbu projektovanou v již existujícím zastavěném území, kdy nedochází k dalšímu nežádoucímu záboru příměstských ploch. Vzhledem k aktuální kategorizaci námi navrhovaného území se výstavba nového ekologického terasového domu ukazuje jako vhodné řešení aktuálního nedostatku nových, zejména malometrážních a cenově dostupných bytů.

Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 536 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny - krajinná zeleň*.

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel nesouhlasí s vymezením plochy sídelní zeleně na svém pozemku a požaduje změnu jeho funkčního využití z ploch zeleně do ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení. Záměrem podatele je výstavba ekologického bytového domu.

Na základě uplatněné námitky k novému návrhu územního plánu byl posouzen skutečný stav v území a projektant nového územního plánu uvedený pozemek opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání námitku vyhodnotil podle platné legislativy a následně navrhl námitce nevyhovět.

V ÚPML byl pozemek parc. č. 536 součástí nezastavitelných *ploch přírody a krajiny - krajinné zeleně*. To tedy znamená, že ani v minulosti předmětný pozemek nebyl a ani nemohl být využíván pro účely bydlení v rodinných nebo bytových domech.

V předmětném území je přirozené umístování staveb primárně podél hlavní komunikační tepny (ul. Generála Svobody). Po prověření území není v lokalitě žádoucí vytvářet druhou řadu zástavby, což by bylo vyhověním námitce a následnou výstavbou plánovaného bytového domu porušeno.

Na jižní a západní části pozemku se nachází městská, sídelní zeleň jakožto součást souvislého pásu zeleně, který je v souladu s celkovou koncepcí územního plánu, konkrétně s ochranou hodnot krajiny – tj. pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které pronikají z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a které jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

V novém návrhu územního plánu pro společné jednání (2016) byl nově vytvořen samostatný *O2B_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že předmětný pozemek je součástí zeleného pásu, který se dle textace v kapitole *E.3.2.12* výrokové části územního plánu Liberec vymezuje k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce, převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásech 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen v *plochách sídelní zeleně (Z)*, avšak následně v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl zařazen do *ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – 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 tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch. V novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl pozemek s ohledem na standard vybraných částí zahrnut do *ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*, které svým určením nejvíce odpovídají územním plánem Liberec uvažovanému využití pozemků pro veřejnou funkci veřejného prostranství. Tyto plochy byly vyčleněny z *ploch veřejných prostranství* a *ploch sídelní zeleně* definovaných v předešlé fázi projednání územního plánu Liberec. Z hlediska požadavku podatele touto změnou funkčního využití pozemku nedošlo k výrazné změně v možnosti jejich využití, které zastává pro krátkodobou rekreaci (méně než 1 den) prováděnou v rámci parků, lesů, luk a zahrad a podobně.

V novém návrhu územního plánu města Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0211 – Miroslav Lukáč

CJ MML 147871/18

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 451

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

nesouhlasím se zařazením části ppč. do kategorie „sídelní zeleň“

ODŮVODNĚNÍ:

všechny územní plány od doby pořízení předmětné parcely do mého vlastnictví včetně předchozího návrhu ÚP z března 2016 zařazovaly tuto **celou** pozemkovou parcelu do kategorie „bydlení čisté“. Zařazením vyznačené části ppč. 451 do kategorie „zeleň sídelní“ je v rozporu s „Principy a pravidly územního plánování“ vydaném Ústavem územního rozvoje, **že oplocení nebrání jejich veřejné přístupnosti.**

Jak ppč. 451 tak i sousední parcely na pravé straně Ruprechtického potoka byly již minimálně od roku 1956 trvale oploceny, nebyly veřejně přístupné, byly součástí přilehlých rodinných domků a byly hospodářsky využívány, povětšinou jako sady.

Samozřejmostí je, že uvažovaným záměrem dojde k znehodnocení části pozemku jak z hlediska jejich využitelnosti, tak i finančního ohodnocení.

Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 451 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy bydlení čistého (BC)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy bydlení (B)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy bydlení (B)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy bydlení (B)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení (B)*, jižní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (BO)*, jižní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch bydlení všeobecného (BO)*, jižní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul severní část pozemku do stabilizovaných *ploch bydlení čistého (BČ)* a jižní část pozemku do stabilizovaných *ploch ostatní městské zeleně*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel námítky nesouhlasí s navrženým funkčním využitím pozemku a požaduje, aby byl celý předmětný pozemek veden jako plocha umožňující umisťovat stavby pro bydlení. Podatel nesouhlasí se zařazením jižní části pozemku do funkční plochy „*zeleně sídelní (ZS)*“, dříve „*sídelní zeleň (Z)*“. Jedná se o pozemek, který v současné době slouží jako zahrada ke stávajícímu rodinnému domu na pozemku parc. č. 452. Podatel této námítky, stejně jako připomínka v předchozích fázích projednání vztahených stále k předmětnému pozemku parc. č. 451, uvádí, že uplatněním nového návrhu ÚP pro VP dojde ke ztrátě možnosti využít celý pozemek pro bydlení, a tím i ke znehodnocení nemovitosti vlivem snížení tržní hodnoty pozemku jako celku.

Co se týče historie pozemku, jižní polovina předmětného pozemku byla již dle ÚMPL zařazena do *ploch urbanizované zeleně – ostatní městská zeleně*. To tedy znamená, že ani v minulosti pozemek nebyl a ani nemohl být využit celý pro účely bydlení. V počátečních fázích pořizování ÚPL byl pozemek zařazen do ploch pro bydlení celý, následně se však pak v novém návrhu pro VP (2018) funkční zařazení pozemku navrátilo k původní koncepci ÚPML. – I v dalších fázích pořizování je pak pro předmětný pozemek stanoveno stejné funkční využití, jako v ÚPML – tedy severní polovina je zařazena do ploch *bydlení všeobecného (BO)*, jižní polovina pak do ploch *zeleně sídelní (ZS)*.

Jižní část pozemku parc. č. 451 tedy zůstala v dokumentaci ÚP pro OVP i v dalších fázích pořizování ÚPL ve stabilizovaných *plochách zeleně sídelní (ZS)*, a to tak, aby byla zajištěna ochrana a zachování vzrostlé vegetace – zeleného pásu podél Ruprechtického potoka, který protéká při jižní hranici předmětného pozemku. Podél vodního toku byl právě vymezen pás zeleně v souladu s celkovou koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec. Jedná se o přirozené pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které pronikají z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

V novém návrhu územního plánu byl nově vytvořen samostatný *02B_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu v novém návrhu pro VP (2018) je zřejmé, že předmětný pozemek je součástí zeleného pásu, který se dle textace v kapitole *E.3.2.12* výrokové části územního plánu Liberec vymezuje k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a tato vymezení jsou stanovena i s ohledem na ochranu hodnot území. Nastavení funkčního využití pozemku tak, jak navrhuje ÚPL, potom logicky uzavírá blok vymezený pro umístění staveb určených k bydlení. Ve všech etapách projednání ÚPL i v ÚPML se jedná se o stabilizovanou plochu. V městském sektoru „11 – Sever“, který je vymezen v ÚPML a do kterého katastrální území Nové Pavlovice spadá, je vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Dále, podél toku Ruprechtického potoka je vymezeno záplavové území Q100 zasahující do části předmětného pozemku podél celé jeho jižní hranice. Vymezovat plochy umožňující umístit stavby pro bydlení v záplavových územích je v rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR. Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

Z *Listiny základních práv a svobod* nevyplývá, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Vlastní pozemky může vlastník využívat pouze takovým způsobem, který je v souladu s územním plánem. Na funkční využití vlastněného pozemku, na jeho zastavitelnost, popř. nezastavitelnost není právní nárok.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako *plochy sídelní zeleně (Z)*, popř. *plochy bydlení (B)*. Následně však byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do *ploch zeleně sídelní (ZS)*, resp. do *ploch bydlení všeobecného (BO)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – 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 tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0212 – Ing. Petr Sochor

CJ MML 150731/18

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 434/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Funkční využití - změna na plochy pro stavbu rodinného domu

ODŮVODNĚNÍ:

Jedná se o parcelu, která je přímo napojená na místní zástavbu.

Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 434/1 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy veřejného prostranství – zeleň (VZ)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch ostatní městské zeleně*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce vyjádřil nesouhlas s vymezením plochy zeleně na předmětném pozemku a požaduje její funkční převedení do ploch, které umožňují výstavbu rodinného domu.

V rámci vyhodnocení nového návrhu ÚP 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 na zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce nevyhovět.

Od začátku pořizování ÚPL byl předmětný pozemek ve všech etapách řazen do ploch určených pro městskou, sídelní zeleň. Co se týče historie předmětného pozemku, tak i ÚPML zařadil pozemek do urbanizovaných *ploch ostatní městské zeleně*. Pozemek tak i v minulosti nebyl a ani nemohl být určen pro umístění staveb pro bydlení.

Předmětný pozemek tak zůstal i v novém návrhu pro OVP (2021) ve stabilizovaných *plochách zeleně sídelní (ZS)* tak, aby byla zajištěna ochrana a zachování vzrostlé vegetace – zeleného pásu podél Ruprechtického potoka, který protéká při severní hranici předmětného pozemku. Podél vodního toku byl vymezen pás zeleně v souladu s celkovou koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec. Jedná se o přirozené pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které pronikají z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

V novém návrhu územního plánu byl nově vytvořen samostatný *02B_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že předmětný pozemek je součástí zeleného pásu, který se dle textace v kapitole *E.3.2.12* výrokové části územního plánu Liberec vymezuje k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce, převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásách 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, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a tato vymezení jsou stanovena i s ohledem na ochranu hodnot území. Nastavení funkčního využití pozemku tak, jak navrhuje ÚPL, potom logicky uzavírá blok vymezený pro umístění staveb určených k bydlení. Ve všech etapách projednání ÚPL i v ÚPML se jedná se o stabilizovanou plochu. V městském sektoru „11 – Sever“, který je vymezen v ÚPML a do kterého katastrální území Nové Pavlovice spadá, je vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Dále, podél toku Ruprechtického potoka je vymezeno záplavové území Q100 zasahující do části předmětného pozemku podél celé jeho severní hranice. Vymezovat plochy umožňující umísťovat stavby pro bydlení v záplavových územích je v rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou

v PÚR. Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

Podle zmíněné priority (26) PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní. Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Jako součást protipovodňových opatření je potřeba propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků, a to zejména ve stanovených záplavových územích. V tomto případě převažuje potřeba ochrany území dotčeného záplavovým územím před vymezením plochy pro bydlení.

Z Listiny základních práv a svobod nevyplývá, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Vlastní pozemky může vlastník využívat pouze takovým způsobem, který je v souladu s územním plánem. Na funkční využití vlastněného pozemku, na jeho zastavitelnost, popř. nezastavitelnost není právní nárok.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen jako *plochy sídelní zeleně (Z)*, následně však byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do *ploch zeleně sídelní (ZS)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – 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 tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V novém návrhu územního plánu města Liberce pro vydání nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

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

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0213 – Ing. Petr Sochor

CJ MML 150727/18

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemky parc. č.: 434/1, 434/22, 434/23

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA:

Funkční využití - změna na plochy pro stavbu rodinného domu

ODŮVODNĚNÍ:

Jedná se o parcelu, která je přímo napojená na místní zástavbu.

Vývoj funkčního využití:

Pro pozemky parc. č. 434/1, 434/22 a 434/23 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „*pozemky*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): Všechny pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných *ploch veřejného prostranství – zeleň (VZ)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): Všechny pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): Všechny pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): Všechny pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): Všechny pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): Všechny pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): Všechny pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných *ploch zeleně sídelní (ZS)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul všechny dotčené pozemky do stabilizované *plochy ostatní městské zeleně*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí se zařazením předmětných pozemků do ploch určených pro sídelní zeleň. Požaduje jejich funkční zařazení do ploch, které umožňují výstavbu rodinného domu.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant ÚPL uvedené pozemky opětovně prověřil. V rámci vyhodnocení veřejného projednání nového návrhu ÚP 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 na zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení s cíli územního plánování pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a po vyhodnocení výsledků projednání s ohledem na veřejné zájmy doporučil námitce finálně nevyhovět.

Předmětné pozemky tak zůstaly ve všech fázích pořizování ÚPL ve stabilizovaných *plochách zeleně sídelní (ZS)* tak, aby byla zajištěna ochrana a zachování vzrostlé vegetace – zeleného pásu podél Ruprechtického potoka, který protéká při hranicích předmětných pozemků. V návaznosti na vodní tok byl vymezen pás zeleně v souladu s celkovou koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem Liberec. Jde o přirozené pronikání zeleně do zástavby pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy, které pronikají z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

V novém návrhu územního plánu byl nově vytvořen samostatný *02B_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém došlo k jednoznačnému vymezení zelených pásů. Z tohoto výkresu je zřejmé, že předmětné pozemky jsou součástí zeleného pásu, který se dle textace v kapitole E.3.2.12 výrokové části územního plánu Liberec vymezuje k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Tyto pásy i přes svou nespojitost z hlediska majetkoprávního a veřejného přístupu tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru – veřejná, vyhrazená, soukromá, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně. Zelené pásy propojují rekreační oblasti v trasách přirozených přírodních koridorů převážně na vymezených plochách sídelní zeleně v častém překryvu s prvky ÚSES a záplavovým územím.

Dle odůvodnění územního plánu Liberec tvoří sídelní zeleň podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce, převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce, zejména estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a tato vymezení jsou stanovena i s ohledem na ochranu hodnot území. Nastavení funkčního využití pozemků tak, jak navrhuje ÚPL, potom logicky uzavírá blok vymezený pro umístění staveb určených k bydlení. Ve všech etapách projednání ÚPL i v ÚPML se jedná se o stabilizovanou plochu. V městském sektoru „11 – Sever“, který je vymezen v ÚPML a do kterého katastrální území Nové Pavlovice spadá, je vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro bydlení. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Dále, podél toku Ruprechtického potoka je vymezeno záplavové území Q100 zasahující do části předmětného pozemku parc. č. 434/1 podél celé jeho severní a severovýchodní hranice. Vymezovat plochy umožňující umístit stavby pro bydlení v záplavových územích je v rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR. Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

Podle zmíněné priority (26) PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umístit do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní. Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Jako součást protipovodňových opatření je potřeba propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků, a to zejména ve stanovených záplavových územích. V tomto případě převládá potřeba ochrany území dotčeného záplavovým územím před vymezením plochy pro bydlení.

Z Listiny základních práv a svobod nevyplývá, že by bylo vlastnické právo absolutně neomezené. Vlastní pozemky může vlastník využívat pouze takovým způsobem, který je v souladu s územním plánem. Na funkční využití vlastněného pozemku, na jeho zastavitelnost, popř. nezastavitelnost není právní nárok.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky, popř. jejich části vymezeny jako *plochy sídelní zeleně (Z)*, následně však byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do *ploch zeleně sídelní (ZS)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – 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 tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V novém návrhu územního plánu města Liberce 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.

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

Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0214 – Milan Martínek

CJ MML 139702/18

Katastrální území: Nové Pavlovice

Pozemek parc. č.: 109/1, 109/2, 109/3, 109/4

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky včetně odůvodnění:

Zjišťujeme, že v bezprostřední blízkosti našich rodinných domů na Borovém vrchu, na místě tenisových kurtů – parcely číslo 109/1, 2, 3 a 4 se zvažuje výstavba třípatrových budov.

My, přímí sousedé, ani ostatní níže podepsaní, jsme nebyli jakýmkoliv způsobem obeznámeni s tímto záměrem. **Budovy takových rozměrů by zásadně narušovaly soukromí a způsob života všech sousedních rodinných domků. Takové domy jsou nevhodné pro tuto lokalitu. Dojde ke znehodnocení klidového života dlouhodobě zde trvale žijících obyvatel.**

Proto uplatňujeme tímto **námítku** a **zásadně nesouhlasíme s tak rozměrnými stavbami v naší bezprostřední blízkosti.**

Navrhujeme převod pozemků do plochy veřejné zeleně, parku, případně zachování rázu rodinného bydlení, který byl v těchto místech schválen v minulých územních plánech, tedy místo pro výstavbu malých rodinných domů. Využití konkrétního území ke stavbě budov takové výšky i počtu v tomto úzkém prostoru je naprosto nepřijatelné.

Z architektonického a praktického hlediska je naprosto nevhodné postavit městský ráz výstavby do prostředí do dlouhodobě zastavěné okrajové klidové části města.

S podobnými domy větších rozměrů v našem okolí, které byly budovány v **době nesvobody**, máme pouze naprosto negativní zkušenosti. / zvýšená hlučnost, poškozování majetků, krádeže, nečistota, zápach, prašnost, naprostá ztráta soukromí, hraničící se stolkinkem, atd./.. Takových domů je již v tomto místě dost.

V těchto místech je zcela nevyhovující dopravní obslužnost a infrastruktura. Touto stavbou by narostla již tak dost velká koncentrace lidí, na velmi úzkém a exponovaném prostoru, kde se samozřejmě zvýší počet automobilů, atd., již dnes je velký problém se zaparkováním.

Zásahem výstavby by mohlo dojít rovněž ke znehodnocení kanalizace a dalších důležitých sítí, které vedou pod hřištěm a navazují přímo na sousedící rodinné domy.

Doposud tento pozemek, dle územního rozhodnutí sloužil jako sportoviště. S případnou výstavbou malých rodinných domků. Doposud byla povolována v této lokalitě pouze výstavba maximálně dvoupodlažních domků a nedošlo ani k souhlasu výstavby atriových domků, se zdůvodněním narušení architektonického rázu. Proto nás velmi překvapuje, že se zde najednou mohou stavět třípodlažní domy na tak malém prostoru, které by výrazně převyšovaly okolní výstavbu, jež tvoří obdélníkový vnitřní celek.

Měla by být sledována a zachována důsledná ochrana spokojeného, bezproblémového a kvalitního bydlení okolních obyvatel, která by byla další výstavbou takových rozměrů narušena.

Žádáme, aby byli všichni níže podepsaní přímí účastníci řízení písemně vyrozuměni o případném požadavku jakéhokoliv investora v uvedené lokalitě či o řešení této situace.

Jako řádní plátcí daní máme právo na klidný život, který jsme si představovali v této lokalitě v dobré víře při pořizování našich nemovitostí. Výstavbou uvažovaných objektů v našem okolí by byly naše nemovitosti i bydlení v nich naprosto znehodnoceny.

Vývoj funkčního využití:

Pro pozemky parc. č. 109/1, 109/2, 109/3, 109/4 v k. ú. Nové Pavlovice (dále jen „*pozemky*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): Všechny dotčené pozemky jsou vedeny jako stabilizované *plochy bydlení čistého (BC)* s regulačním kódem *BC8*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): Všechny dotčené pozemky jsou vedeny jako stabilizovaná *plocha bydlení (B)* s regulačním kódem *B8.25.50*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): Všechny dotčené pozemky jsou vedeny jako stabilizovaná *plocha bydlení (B)* s regulačním kódem *271.B3.20.60*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): Všechny dotčené pozemky jsou vedeny jako stabilizovaná *plocha bydlení (B)* s regulačním kódem *821.B.3.25.50.p*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): Všechny dotčené pozemky jsou vedeny jako stabilizovaná *plocha bydlení (B)* s regulačním kódem *B.3.25.50.p*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): Všechny dotčené pozemky jsou vedeny jako stabilizovaná *plocha bydlení všeobecného (BO)* s regulačním kódem *BO.3.25.50.p*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): Všechny dotčené pozemky jsou vedeny jako stabilizovaná *plocha bydlení všeobecného (BO)* s regulačním kódem *BO.3.25.50.p*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul všechny dotčené pozemky do stabilizované *plochy bydlení čistého (BČ)*.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce požaduje změnu funkčního využití předmětných pozemků a jejich převedení z ploch pro bydlení do ploch určených pro veřejnou, sídelní zeleň, park, případně požadují zachování stávajícího rázu lokality s nižšími stavbami pro rodinné bydlení.

Z výše uvedeného vývoje funkčního využití předmětných pozemků a z číslice umístěné na 2. pozici následující za písmenem „B“ v regulačních kódech lze vyčíst pravidlo vztahující se k výškové hladině zástavby (= podlažnost). Z toho lze vyhodnotit, že v jednotlivých fázích pořizování ÚPL bylo možné v řešené lokalitě povolovat zástavbu o osmi (koncept ÚP, návrh ÚP pro SJ), popř. následně o třech nadzemních podlažích (fáze návrhu ÚP pro VP a další fáze).

Výška v námitce avizovaných, nově plánovaných třípatrových staveb odpovídá také regulativu příslušné plochy v dokumentaci ÚPL (2021), a to dle regulačního kódu *BO.3.25.50.p*, kde číslice na 2.

pozici označuje maximální výškovou hladinu zástavby (= podlažnost). To znamená, že zmiňovaná navrhovaná stavba bytového domu o třech nadzemních podlažích je v souladu s regulativem uvedeným v novém návrhu ÚP pro OVP (2021) pro podlažnost nově umísťovaných staveb do této plochy.

Výše uvedené koeficienty byly stanoveny na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot a limitů v území a tak, aby na pozemcích zajistily umístění přirozeného podílu hmot stavební struktury a zároveň zajistily zachování přiměřeného podílu zelených ploch. Koeficienty byly odborně stanoveny tak, aby nešly nad rámec stávajícího uspořádání území a aby neumožnily zástavbu větší, vyšší a hmotově výraznější, než by byla pro území vhodná.

V novém návrhu ÚP pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny jako *plochy bydlení (B)*, následně však byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do *ploch bydlení všeobecného (BO)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – 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 tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

V novém návrhu územního plánu města Liberce 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.

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