



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. 81

L.3.21 RUDOLFOV



## L.3.21 RUDOLFOV

### Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0289 – Romana Hafnerová, zast. Ing. Josef Kopal.....	2
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0290 – Volf Rudolf .....	10
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0291 – Smolík Milan.....	14
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0292 – Ragín Roman .....	18
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0293 – Bc. Sanetrník Filip.....	23
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0294 – Součková Maria.....	31
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0295 – Ing. Jan Štykar .....	35
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0296 – Ing. Petr Sochor.....	42
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0297 – Ing. Petr Sochor.....	46
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0298 – Ing. Jitka Routková .....	50
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0299 – Petr Herian .....	58
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0300 – Ing. Petr Sochor.....	68
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0301 – Ing. Lukáš Plechatý.....	71

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0289 –

Romana Hafnerová, zast. Ing. Josef Kopal

CJ MML 145876/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 356/2, 177/2

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

## Text námitky včetně odůvodnění:

## NÁMITKA:

A) Žádám o zařazení části mé parcely p.p.č.356/2, do ÚPO kat. území Rudolfov do ploch bydlení venkovského typu dle přiložené situace 1 : 500 o ploše cca 297 m<sup>2</sup>, kdy zbylá část p.p.č.356/2 o ploše 549 m<sup>2</sup> by trvale zůstala v TTP a byla by užívána jako zemědělská půda trvale. Na této část p.p.č. 356/2by byla provedena pro nový RD vrtná studna.

B) Žádám o zařazení části mé parcely p.p.č.117/2 o ploše 795 m<sup>2</sup>na základě vašeho vyjádření z 19.04.1996 pod zn. OHRM/1100/553/96 od Ing.arch. Jaklové (viz příloha), do ÚPO kat. území Rudolfov do ploch bydlení venkovského typu, nebo pro výstavbu rekreačního domku dle přiložené situace 1 : 1000 o ploše cca 96 m<sup>2</sup>,

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO, POČET LISTŮ \_\_\_\_

ODŮVODNĚNÍ: A) V katastrální mapě i z barevného výtisku stávajícího ÚPO, který předkládám je zřejmé, že tato část mé parcely by zajistila částečně zarovnění hranice zástavby i z důvodu že spoluvlastním příjezdovou cestu ke svému pozemku a tudíž bych splňovala všechny nutné záležitosti pro výstavbu RD vesnického charakteru s obytným podkrovím. Vzhledem k tomu, že vzdálenost v této lokalitě od sousedních objektů je min. 15,0 m, bude nutné provést úpravu dle předložené situace 1 : 500. Jak je uvedeno v námitce, by zbylá část mého pozemku dále sloužila jako TTP. Vzhledem k ploše navrhovanému RD, kdy zastavěná plocha je navržena 96 m<sup>2</sup> by zastavěnost celého mého pozemku byla 11,35 %. Z těchto důvodů žádám o zařazení mé p.p.č. 356/2 dílem „A“ do nového ÚPO.

B) Ráda bych zajistila pro neteř rodinný nebo alespoň rekreační domek v čistém a klidném prostředí v Rudolfově.





**Část A:****Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 356/2 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy smíšené - obytná (BS),

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

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

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

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

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

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

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce k pozemku parc. č. 356/2:**

Podatel požaduje zařadit západní část pozemku (dle nákresu v námitce) parc. č. 356/2 do plochy bydlení.

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

V konceptu ÚP (2011) byl celý předmětný pozemek navržen do ploch smíšených obytných jako součást zastavěného území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011 spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF). Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. V rámci stanoviska CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) je uveden požadavek na zařazení pozemků parc. č. 356/1, 356/2 do ploch smíšených obytných pouze části náležející k příslušným obytným domům bez možnosti umístění dalších RD v rámci uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci a ochrany volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin. Zároveň bylo poukázováno na fakt, že vymezení zastavěného území neodpovídá skutečnému stavu v terénu.

Dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO JH je harmonická venkovská krajina na území Rudolfova ve významné pohledové souvislosti s CHKO JH. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z částí mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Za zásadní se zde považuje ochrana volné

nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce.

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a navrhl předmětnému pozemku v Návrhu pro společné jednání (2012) funkční využití jako plochy zemědělské. Toto navržení odpovídá také vymezení v územním plánu z roku 2002, kde je předmětný pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“. Na základě výše citovaného stanoviska dotčeného orgánu projektant předmětný pozemek ze zastavěného území vypustil, protože se nejedná o proluku v zástavbě a dle stanoviska dotčeného orgánu měla být vymezena pouze část pozemků náležející k obytným domům bez možnosti další výstavby. Na předmětném pozemku v té době (ani v minulosti) žádná stavba rodinného domu nestála, majetkově ani funkčně s okolními pozemky stávajícími objekty také nesouvisel, a proto nebylo účelné ho vymezovat do ploch bydlení s ohledem na požadavek stanoviska dotčeného orgánu eliminovat možnost umístění nového rodinného domu.

Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků. Dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Předmětný pozemek není zastavěným stavebním pozemkem ani nebyl vyhodnocený jako proluka v zástavbě.

Dle § 2 stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

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

Vymezením předmětného pozemku do rozvojových ploch pro bydlení by zde došlo k rozšiřování zastavěného území do volných pohledově exponovaných svahů, které mají být dle požadavků dotčeného orgánu chráněny před zástavbou, a tím by došlo k narušení místa krajinného rázu MKR-03-7-b Rudolfov. Už z nákresu přiloženého k námítce je patrné, že by se zde nejednalo pouze o zarovnání hranice zastavěného území, ale stavba je umísťována částečně až nad potencionální spojnicí hranic zastavěného území na okolních pozemcích

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože byl z plochy zemědělské převeden do plochy sídelní zeleně, protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant přepracoval koncepci ÚPL 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 ÚPL sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň 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 zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezených skupinách přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň 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 zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

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.

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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



**Část B:****Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 117/2 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): návrhové plochy smíšené - obytné (BS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

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

**Odůvodnění vyhodnocení námítky k pozemku parc. č. 117/2:**

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 117/2 do plochy bydlení. Podatel označil v hlavičce námítky pozemek parc. č. 177/2, ale pořizovatel toto vyhodnotil jako překlep. Pozemek parc. č. 177/2 v k.ú. Rudolfov neexistuje a dle dalšího textu námítky i její grafické části je zřejmé, že podatel měl na mysli pozemek parc. č. 117/2.

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

V Konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek navržen do ploch smíšených obytných jakou součástí návrhové plochy 2.52.BS1.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. Dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO JH je harmonická venkovská krajina na území Rudolfova ve významné pohledové souvislosti s CHKO JH. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Za zásadní se zde považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) CHKO JH jako dotčený orgán v rámci stanoviska nesouhlasil s vymezením plochy 2.52.BS1 jako zastavitelné plochy smíšené obytné a požadoval ji zařadit do ploch smíšených nezastavitelných SN, protože se jedná o obtížně přístupný severní svah, jehož zpřístupnění a zastavění by vyžadovalo terénní úpravy velkého rozsahu. Jedná se o plochu ležící mimo typickou strukturu zástavby ve vazbě na skupinu rekreačních chat.

Na základě výše citovaného stanoviska dotčeného orgánu projektant v Návrhu pro společné jednání (2012) vypustil plochu 2.52.BS1 a navrhnul předmětnému pozemku funkční využití plochy sídelní zeleně.

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

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu.

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

Předmětný pozemek mimo svou polohu v CHKO JH a obtížně přístupném severním svahu (pozemek není přístupný ani právně) zároveň navazuje na pozemky PUPFL a lokální biocentrum LCNK 67.

*Umísťování hlavních staveb resp. staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů není ve vzdálenosti 25 – 30 m od okraje lesa žádoucí.* Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce. Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Předmětný pozemek je téměř celý v 25 metrovém pásmu, proto na něj není vhodné umísťovat stavbu pro bydlení ani rekreaci, protože by tím vzniklo riziko ohrožení osob a riziko škody na majetku a není tedy ani účelné v ÚPL rozvojovou plochu bydlení všeobecného vymezovat.

ÚPL již neodlišuje plochy pro funkci bydlení a rodinnou rekreaci. V předchozích fázích zpracování ÚPL byly plochy rekreace součástí ploch bydlení, kde podstatná část zůstala zachována i po oddělení této specifické kategorie ploch rekreace individuální. Do samostatných ploch rekreace individuální byly vymezeny pouze stabilizované zahrádkářské osady (nikoliv jednotlivé zahrádky), kde byl doložen společný zájem a které nejsou v kolizi s limity využití území (záplavové území). Pozemky sloužící pro rodinnou rekreaci promíšené s plochami pro bydlení, které nesplnily kritéria stanovená při projednání Konceptu ÚP (2011), včetně některých rozptýlených ploch zahrádek a chatových osad, byly zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení všeobecného v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i polyfunkčních ploch pro bydlení všeobecné. V Rudolfově se plochy rekreace individuální nevymezují, protože se zde nenachází výše zmiňované zahrádkářské osady a rekreace je zde součástí ploch bydlení všeobecného.

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území a ochraně veřejných zájmů v rámci stanovisek dotčených orgánů vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0290 – Volf Rudolf

CJ MML 143219/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 215

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

### Text námitky včetně odůvodnění:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

POŘADUJEME ZAŘADIT P.P.Č. 215 V K.Ú.  
RUDOLFOU DO PLOCH BYDLENÍ

### PŘIPOMÍNKA K NOVÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU

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

Připomínka se týká katastrálního území Rudolfov, p.p.č. 215 o výměře 2406 m<sup>2</sup>, v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost.  
Připomínku podávám jako spolujaditel p.p.č.215 se souhlasem a pověřením ostatních majitelů.

**Připomínka :** žádáme o zařazení p.p.č. 215 v k.ú. Rudolfov z ploch zeleně do ploch bydlení (B).

#### Odůvodnění :

##### Stávající stav (platný územní plán) :

V příloze č. 1 přikládám ze stávajícího platného územního plánu výřez části Rudolfova z hlavního výkresu a výňatek z Obecně závazné vyhlášky SML č. 2/2002, týkající se v kapitole 3.3.3 Ploch bydlení venkovského (BV).  
Při pohledu na hlavní výkres je vidět, že od křižovatky silnic (křižovatka silnic z Liberce od Orionky a do Bedřichova) směrem dolů do Rudolfova (ulice Rudolfovská) je na pravé straně souvislá zástavba ploch bydlení venkovského.  
Na levé straně (zde je i náš pozemek č. 215 – na výkrese vytečkovan jeho obvod) je od výše uvedené křižovatky také souvislá zástavba ploch bydlení venkovského jako stávající stav a ostatní jako návrhové plochy, která končí 2 pozemkové parcely nad naší parcelou a několik pozemků pod naší parcelou opět pokračuje.  
Plochy bydlení venkovského pro stavbu 1 rodinného domu pro bydlení vyžadují velikost pozemkové parcely min. 2000 m<sup>2</sup>, což naše parcela č. 215 splňuje, protože má 2406 m<sup>2</sup> (pro bydlení rekreační vyhláška povoluje minimální plochu parcely 1000 m<sup>2</sup>).

##### Navrhovaný nový stav (nový územní plán) :

V příloze č. 2 přikládám z nového územního plánu výřez části Rudolfova z hlavního výkresu a z Vymezení rozvojových ploch část C.5.0.4, 02 – Severovýchod (SV) a C.6 Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a nezastavitelných ploch.  
Při pohledu na hlavní výkres je vidět, že od křižovatky silnic (křižovatka silnic z Liberce od Orionky a do Bedřichova) směrem dolů do Rudolfova (ulice Rudolfovská) je na pravé straně souvislá zástavba ploch bydlení venkovského a oproti stávajícímu územnímu plánu dochází ke změně, kde všechny proluky se zařazují do ploch bydlení (B). Ve stávajícím územním plánu byly plochy pro bydlení venkovské téměř pouze mezi hlavní silnicí Rudolfovskou a místní komunikací vedoucí kolem penzionu Rudolf, ale v návrhu nového územního plánu jsou nyní i plochy vpravo od místní komunikace zařazeny do ploch bydlení a tvoří logickou souvislou zástavbu podél této místní komunikace.  
Na levé straně (zde je i náš pozemek č. 215 – na výkrese označen křížkem) je od výše uvedené křižovatky také souvislá zástavba ploch bydlení. Plochy, které byly v proluce mezi zastavitelnými pozemky, jsou nyní navrženy také do ploch bydlení. To znamená, že podél hlavní silnice – ulice Rudolfovská, je také navrhováno zařadit souvislý pás ploch do ploch bydlení. Z tohoto záměru nejsou do ploch bydlení zařazeny pouze 2 pozemkové parcely, a to naše parcela č. 215 a parcela sousední s číslem 216, pod ní už opět je parcela nově navrhována pod č. 2.90.B 1.10.80 do ploch bydlení. Nad naší parcelou směrem ke křižovatce jsou navrhovány do ploch bydlení pozemky pod č. 2.91.B.1.10.80, 2.46.B 1.10.80 v.2.47. B 1.15.70 v.

V tabulce C.6.0.2 – Návrh ploch zastavitelných jsem žlutě vyznačil všechny navrhované změny v Rudolfově.

Dne 24.5.2018 jsem navštívil Informační kancelář pro veřejnost – zasedací místnost č. 10 v přízemí historické budovy radnice. Zde byl přítomen pan primátor T. Batthány a autor nového územního plánu Ing. arch. J. Plašil – zeptal jsem se tedy na p.p.č. 215 v k.ú. Rudolfov a projektant řekl, že v tom nevidí problém to zařadit do ploch bydlení, když sousední pozemek je tam nově zařazený. Potom se ptal ještě na lyžařský vleč, ale to jsem mu vysvětlil, že je na vedlejším pozemku a již několik let není v provozu a asi už nikdy v provozu nebude. V závěru diskuse pan projektant řekl, ať si podám připomínku a že tam pozemek 215 zařadí do ploch bydlení. Pan primátor na to řekl, že se to bude ještě upravovat a že není důvod nám nevhovět a pozemek 215 do ploch bydlení zařadit.

Jsem přesvědčen, že zařadit plochy vlevo od ulice Rudolfovská jako souvislý pás je naprosto logické, tak jak je to provedeno i na straně vpravo od ulice Rudolfovská podél místní komunikace. Zařazení pozemku č. 215 do ploch bydlení ani nic nebrání z hlediska zeleně, náš pozemek netvoří žádný koridor zeleně, který by Rudolfovem probíhal, proti našemu pozemku je venkovská zástavba. V charakteristice území 02 – Severovýchod se doslova píše, že se má umožnit přiměřený individuální stavební rozvoj Rudolfova, což náš pozemek splňuje, není to žádná masivní zástavba. Na pozemek chceme umístit jeden domek v blízkosti komunikace, svah na zbylé části pozemku to ani nedovoluje, takže by zástavba byla podél silnice zachována, neumístíme zástavbu do blízkosti lesa, respektujeme stávající zástavbu. V příloze č. 3 vám přikládám fotografii pozemku č. 215 a dále fotografie zástavby po levé straně od Rudolfovské ulice směrem od křižovatky dolu do Rudolfova, ze kterých je zřejmé, jak se postupně zástavba na levé straně silnice rozrůstá v souvislý pás.

#### Závěr:

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádám o zařazení pozemkové parcely č. 215 v k.ú. Rudolfov do ploch bydlení.

#### **Vývoj funkčního využití:**

Pozemku parc. č. 215 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy nezastavitelné - specifické (NS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

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

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

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 215 do ploch bydlení.

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

Předmětný pozemek byl v konceptu ÚP (2011) navržen do funkčního využití „plochy nezastavitelné – specifické.“ Toto funkční využití bylo navrženo z důvodu zachování jediného místa pro místní sjezdovou trať v Rudolfově. Plochy pro sjezdovou trať byly ponechány na pozemcích, které jsou jako sjezdové svahy historicky vymezeny (pozemky parc. č. 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 v k. ú. Rudolfov). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byly tyto pozemky v návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny do „ploch sídelní zeleně“, které umožňují jako podmíněně přípustné lyžařské sjezdové svahy a zajištění rekreačního využití zeleně (zejména lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně“ znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umístovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města.

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

Priorita č. 22 PÚR ČR ukládá vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu. Tato priorita je podpořena také v ZÚR LK prioritou P11, podle které se „mají podle místních vytvářet územní předpoklady pro odpovídající formy rekreace a cestovního ruchu“. Tuto prioritu dále rozvádí zásada Z59 „Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu jako perspektivního sektoru ekonomiky při upřednostňování šetrných forem - udržitelného cestovního ruchu ohleduplného k životnímu prostředí, který neohrozí přírodní a kulturní hodnoty území“, kde je úkolem pro územní plánování vytvářet územní podmínky pro rozvoj šetrného cestovního ruchu a v maximální možné míře využívat místní potenciál a zdroje, postupně a přirozeně rozvíjet území při zachování jeho přírodních a kulturních hodnot.

Dle ZÚR LK je Liberec polyfunkčním střediskem cestovního ruchu, kde se mají připravit územní podmínky pro rozvoj služeb cestovního ruchu a vytvářet územní předpoklady pro využití potenciálu cestovního ruchu.

Katastrální území Rudolfov přímo navazuje na specifickou oblast Jizerské Hory, která je pro běžkařské a sjezdové tratě hojně využívána a je tedy žádoucí územně chránit tento potenciál na území k.ú. Rudolfov.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, což ctí ÚPL vymezením plochy umožňující sjezdové tratě, nikoliv stavby pro bydlení, a tím zajišťuje její územní ochranu.

Požadavkem zadání územního plánu je také koncepčním řešením podporovat rozvoj sportovně rekreační vybavenosti a řešit vazby na okolní střediska cestovního ruchu. A dále vytvářet územní podmínky pro rozvoj infrastruktury cestovního ruchu, upřednostňovat šetrné formy cestovního ruchu a rekreace ve smyslu ochrany přírodních hodnot území, zvyšování kvality služeb a omezování dalších devastujících nežádoucích zátěží.

Z výše uvedeného vyplývá, že je žádoucí rozvíjet v ÚP cestovní ruch. Stabilizace a ochrana historicky existující sjezdové tratě místního významu (v území se nachází stále vleky) umožňuje rozvíjení sportovně rekreačních aktivit obyvatel Rudolfova a dalších uživatelů území (rekreanti ubytovaní v místě, jednodenní návštěvníci.). Pokud by došlo k zastavení ploch, které jsou historicky vymezeny pro sjezdovou trať, nebyla by v tomto území již jiná možnost realizace této sportovně rekreační vybavenosti, která je při existenci prudkých svahů a příznivých klimatických podmínek v tomto území žádoucí.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Vymezení ploch pro sjezdovou trať, která zde byla historicky provozována, je v souladu s prioritami a úkoly nadřazených nástrojů územního plánování a cíli územního plánování a je nutná její územní ochrana, proto nebylo námitce vyhověno.

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

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který 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.

Na území k.ú. Rudolfov byly do ploch změn rozvojových zastavitelných pro bydlení všeobecné zařazeny pozemky, které tak již byly vymezeny v ÚPL a dále ty proluky v zástavbě, kde se nenacházejí limity využití území a odsouhlasily je během projednání ÚPL dotčené orgány. Předmětný pozemek by byl svojí polohou u komunikace v návaznosti na okolní plochy bydlení všeobecného pro výstavbu vhodný, ovšem v tomto případě převládá veřejný zájem na rozvoji území - zachování sjezdové tratě - nad zájmem osobním. Poloha sjezdové tratě je historicky jasně daná a nelze ji na území k.ú. Rudolfov přesunout do jiné polohy.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0291 – Smolík Milan

CJ MML 148114/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 148

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Pozemek p. č. 148 je dle návrhu konceptu územního plánu zahrnut v nezastavitelném území, přičemž tento se nachází v bezprostřední blízkosti komunikace a sousedí s pozemkem p. č. 147, který se v zastavitelném území nachází, respektive v blízkosti pozemku p. č. 146 na němž stojí nemovitost č.p. 54. Návrh územního plánu rozšiřuje zastavitelné území na okolní pozemky po obou stranách ulice Rudolfovska a tento v návrhu respektován není.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Žádám, aby k tomuto pozemku bylo přistupováno stejně jako k ostatním pozemkům podél ulice Rudolfovska a byl ve znění územního plánu zahrnut do koncepce zastavitelného území a tato hranice probíhala mezi pozemkem p. č. 148 a sousedního pozemku p. č. 145/1.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 148 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zařazení pozemku parc. č. 148 do ploch bydlení.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námítka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém



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

V Konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek navržen do ploch veřejných prostranství – zeleň (VZ). V Návrhu pro společné jednání (2012) byl vymezen do stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z). V rámci tvorby Návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) došlo ke změně v kategorizaci funkčních ploch, kdy byly plochy smíšené nezastavitelné (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleně (VZ) zahrnuty do ploch sídelní zeleně (Z), které mají obdobnou funkci jako plochy zrušené. Kategorie ploch smíšených nezastavitelných a ploch veřejných prostranství zeleně byla zrušena.

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konkrétně kapitoly A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.* Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Plochy sídelní zeleně vznikly v návrhu ÚPL sloučením ploch veřejných prostranství-zeleně a ploch specifických nezastavitelných vymezených v Konceptu ÚP (2011) s podmínkami pro využití území, které se po projednání ukázaly jako nepodstatné. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v pásích podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše.

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

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy změn v krajině) zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů. Jedná se o plochy, které zahrnují krajinnou zeleň – pobytové louky, a které propojují okolní lesní porosty skrz zástavbu Rudolfova. Vymezení západní části předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně bylo tedy vymezením nové vrstvy zelených pásů v Novém návrhu pro společné jednání (2016) potvrzeno a je tak

zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcie krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětného pozemku v zeleném pásu je také dána jeho nezastavitelnost. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, které k těmto účelům již historicky přirozeně slouží. Tam, kde se v ÚPL nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými a jinak schvalitelnými zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

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

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Předmětný pozemek společně s okolními pozemky je součástí zeleného pásu, který je vymezen v souladu s výše popsáním cílem územního plánování jako ochrana nezastavěného území.

Proti vymezení předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně byla vznesena připomínka ke společnému jednání o novém návrhu (2016) a tato námitka k veřejnému projednání nového návrhu ÚP (2018) s požadavkem, aby byl předmětný pozemek zařazen do ploch bydlení.

Na základě priorit nadřazené dokumentace (PÚR ČR, ZÚR LK), cílů územního plánování a negativních stanovisek dotčených orgánů nebyla připomínka ani námitka zohledněna a v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byl předmětný pozemek zařazen do ploch zeleně sídelní (ZS). Tato úprava ploch sídelní zeleně (Z) na plochy zeleně sídelní (ZS) 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.

Dle § 18 stavebního zákona se zastavitelné plochy vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Území Rudolfova nebylo při pořizování územního plánu města vyhodnoceno jako rozvojové, proto zde nebyly vymezovány nové rozvojové plochy pro bydlení vyjma proluk ve stávající zástavbě. Větší návrhové plochy byly převzaty z územního plánu z roku 2002. Navržení předmětného pozemku do funkční plochy zeleně sídelní také odpovídá jeho vymezení dle územního plánu z roku 2002, kde je předmětný pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok a nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných. Pozemek parc. č. 147 je

součástí stabilizovaných ploch bydlení všeobecného, protože na něm stojí stavba rodinného domu na st. p. 146. Obdobně jako předmětný pozemek byla do ploch zeleně sídelní zahrnuta jihozápadní část pozemku parc. č. 139/1 a 145/1, tak aby byla zachována kontinuita vedení zeleného pásu.

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0292 – Ragín Roman

CJ MML 147103/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 145/1

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

Text námitky včetně odůvodnění:

### Příloha k námitce k novému návrhu územního plánu Liberce

#### Současný stav podle návrhu územního plánu

Pozemek č. 145/1 v katastrálním území Rudolfov (682446) je dle návrhu nového ÚP rozdělen na 3 části (viz. grafická příloha 1.):

1. P1 - Zelená plocha nestavební
2. P2 - Stavební pozemek sousedící s ulicí Rudolfovská a U Vleku
3. P3 - Stavební pozemek sousedící s parcelami č.139/1, č.145/2, č.144

#### Připomínka a odůvodnění:

Pozemek P3 za naším domem je pro nás nevhodný jako stavební parcela z těchto důvodů:

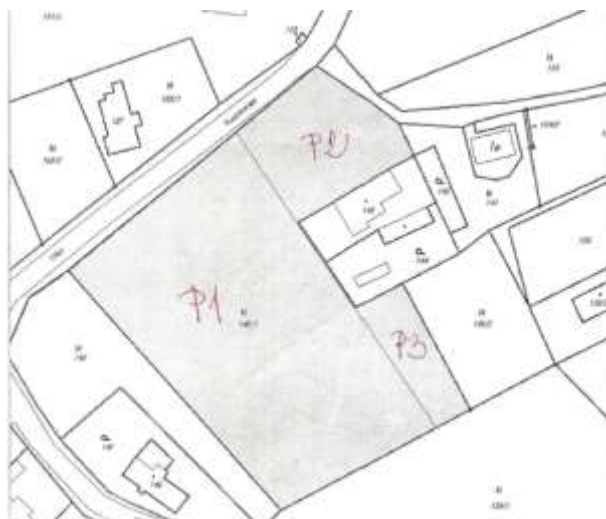
1. Přeš pozemek vede přívod pitné vody ze studny do našeho domu
2. Pozemek nemá podle návrhu ÚP přístupovou cestu

#### Návrh

1. Stavební pozemek P2 rozšířit, zvětšit až k hranici pozemku č.148 (viz grafická příloha 2.) – ozn. N1
2. Zbytek pozemku 145/1 (za částí označenou jako N1) zachovat jako zelenou plochu – ozn. Z1

K návrhu jsou přiložena i grafická vyobrazení





### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 145/1 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): západní část – stabilizovaná plocha sídelní zeleně (Z), východní část – návrhová plocha bydlení (B),

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje rozšíření zastavitelné plochy 2.79.B.1.15.70.v podél komunikace (dle nákresu N1) na úkor vypuštění části plochy 2.50.B.1.10.80 na pozemku parc. č. 145/1, ke které není v územním plánu vymezen přístup z komunikace.

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

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek navržen jako stabilizovaná plocha smíšená obytná a zahrnut do současně zastavěného území.

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

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. V rámci stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) je uveden požadavek na zařazení pozemku parc. č. 145 v k. ú. Rudolfov (později pozemek rozdělen na pozemky parc. č. 145/1 a 145/2) do ploch nezastavitelných.

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

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

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

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

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a nezastavitelnými (plochy změn v krajině) zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů. Jedná se o plochy, které zahrnují krajinnou zeleň – pobytové louky, a které propojují okolní lesní porosty skrz

zástavbu Rudolfova. Vymezení západní části předmětného pozemku do ploch sídelní zeleně bylo tedy vymezením nové vrstvy zelených pásů v Novém návrhu pro společné jednání (2016) potvrzeno a je tak zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou západní části předmětného pozemku v zeleném pásu je také dána nezastavitelnost této části předmětného pozemku. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, které k těmto účelům již historicky přirozeně slouží. Tam, kde se v ÚPL nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými a jinak schvalitelnými zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

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

Proti tomuto návrhu podal podatel v roce 2016 při projednání Nového návrhu pro společné jednání (2016) připomínku s požadavkem vymezení zastavitelné plochy podél komunikace Rudolfovská a jižní část tehdejšího pozemku parc. č. 145 ponechat nezastavitelnou. Této připomínce nebylo vyhověno (viz. Vyhodnocení připomínky PSJ\_0356\_070085\_16). Poté došlo k rozdělení pozemku parc. č. 145 na pozemky parc. č. 145/1 a 145/2. K Návrhu nového územního plánu pro veřejné projednání (2016) byla již uplatněna námitka pouze k pozemku parc. č. 145/1 s obdobným požadavkem jako ke společnému jednání (2016), tzn. vymezení zastavitelné plochy podél komunikace Rudolfovská a část pozemku parc. č. 145/1 (v nákrese označeno N1) ponechat nezastavitelnou. Zároveň se v této námitce oproti připomínce k Novému návrhu ke společnému jednání (2016) navrhuje do nezastavitelné plochy převést pouze cíp pozemku parc. č. 145/1 o výměře cca 650 m<sup>2</sup> (v námitce se již neuvažuje s odděleným pozemkem parc. č. 145/2 jak tomu bylo v připomínce a ten by tak zůstal součástí návrhové zastavitelné plochy 2.50.B.1.10.80.v) a zároveň plochu se požaduje rozšířit podél komunikace zastavitelnou plochu o cca 3 300 m<sup>2</sup>. Tímto krokem by došlo k rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení o více než 2 500 m<sup>2</sup> což by mohlo vygenerovat při koeficientu zastavění 15 % další 2-3 rodinné domy. Západní část předmětného pozemku je součástí zeleného pásu krajinné zeleně pronikajícího z příměstské krajiny do prostorové struktury města a dle stanovisek dotčených orgánů má být zachován jako nezastavitelná. Vymezením zastavitelných ploch dle přiloženého náčrtu by došlo k přerušení zeleného pásu a tím by nebylo akceptováno stanovisko dotčeného orgánu.

Jako zastavitelná je vymezena severovýchodní část předmětného pozemku o výměře 1 418 m<sup>2</sup> a jihovýchodní část předmětného pozemku společně s pozemkem parc. č. 145/2 o výměře 2 080 m<sup>2</sup> (plochy bydlení 2.79.B1.15.70.v a 2.50.B1.10.80.v). Část zastavitelné plochy 2.50.B1.10.80.v na pozemku parc. č. 145/1 vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 145/2 byl v době projednávání územního plánu namítnutem pravděpodobně prodán, již není vhodná svou výměrou a tvarem

k umístění dalšího rodinného domu a její využití může být pro rozšířená zahrady a zázemí rodinných domů na sousedních pozemcích (dle majetkových vztahů) a pozemek bude proto přístupný přes pozemek stejného vlastníka. Místní a účelové komunikace jsou přípustné dle regulativů nového návrhu územního plánu jako základní vybavenost všech zastavitelných ploch, přístup k ploše je tedy možný řešit v rámci zastavitelné plochy 2.50.B.1.10.80. v nebo v rámci stabilizované plochy bydlení na sousedních pozemcích. Navržený rozsah plochy 2.50.B.1.10.80.v tak, jak byla zanesena do ÚPL je správné z hlediska urbanistické koncepce a metodiky vymezení ploch v ÚP. Plocha vyplňuje volné pozemky mezi stávající zástavbou a hranice plochy navazuje na hranici zastavěného území. Rozšířením plochy 2.79.B1.15.70.v západním směrem by došlo k výraznému omezení až zániku zeleného pásu a byl by vytvořen předpoklad k budoucímu tlaku na zástavbu celé enklávy mezi PUPFL a komunikací. Zároveň při v námitce navrhané redukci plochy 2.50.B.1.10.80.v by došlo k vytvoření nezastavitelného „zubu“ v této ploše, který by z hlediska ochrany přírody, ZPF a zeleného pásu nedával smysl.

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 navrhané regulace a využití území.

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

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



## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0293 – Bc.

Sanetrník Filip

CJ MML 147112/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 24

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje.

## Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMÍTKA:  
 NÁMÍTKA PROTI NAVRHOVANÉMU POMĚRU ROZDĚLENÍ POZEMKU P.Č. 24  
 NA PLOCHY (B) a (Z), RESPECTIVE PROTI VELIKOSTI A ZPŮSOBU STANOVENÍ  
 PLOCHY STABILIZOVANÉ (B) FUNKČNĚ SOUVISEJÍCÍ S DOMEM Č. EV. 17

Nemovitost č.ev. 17 na pozemcích p.č. 21 a 24 v k.ú. Rudolfov jsme zakoupili v roce 2000 se záměrem stavení rekonstruovat a užívat k trvalému rodinnému bydlení tak, jak bylo využíváno i předchozími majiteli. Za tímto účelem byl zpracován projekt rekonstrukce a následně vydáno stavebním úřadem v Liberci povolení stavby. Tu jsme bohužel z rodinných důvodů nerealizovali, záměr však nadále trvá, a v budoucnosti bychom se k němu rádi vrátili. Tento náš záměr je zcela v souladu s bodem C.2.1.2. [1], a také s požadavkem NÚP na přednostní a hospodárné využívání již urbanizovaných ploch. V současné době je nemovitost využívána k rodinné rekreaci a pozemek p.č. 24 je stabilizován jako obytná a hospodářská zahrada. V roce 2004 jsme se rozhodli pozemky p.č. 21 a 24 kvůli jejich ochraně ohradit pomocí nízkého dřevěného ohradníku, proti čemuž stavební úřad v Liberci neměl námitek. Na možnost a nutnost uvést historicky podložený způsob užívání pozemku p.č. 24 do souladu s připravovaným ÚP ML jsme byli upozorněni pracovníky MML v souvislosti s naší neúspěšnou žádostí o povolení realizace dřevěného zahradního domku jako přístřešku na nářadí a uskladnění palivového dřeva (tato žádost byla zamítnuta na základě nesouhlasu odboru ochrany životního prostředí s vyjmutím plochy pod přístřeškem ze zemědělského půdního fondu – ostatní dotčené orgány neměly námitek). Na popud pracovníků MML jsme tedy 11.6.2013 podali námítku k návrhu ÚP se žádostí zařadit pozemek p.č. 24 mezi plochy pro bydlení, a v jedné fázi přípravy ÚP (koncept ÚP) byl tento návrh zpracován, a plocha navržena jako smíšená obytná (BS). V novém návrhu ÚP z roku 2016 tato změna však provedena nebyla, a k našemu překvapení měl náš pozemek p.č. 24 sloužit obyvatelům města Liberce jako veřejně přístupná sídelní zeleň (Z). Dále pak náš pozemek p.č. 24 bylo možno nalézt na schématu D.4.1. Nového návrhu pro společné jednání označený zelenou barvou s legendou Plochy veřejných prostranství (územní studie zeleně nebyla dosud vyhotovena).

S tímto neočekávaným návrhem zhotovitele ÚP jsme nesouhlasili a podali jsme tedy 5.4.2016 připomínku obsahující též návrh pro nás přijatelného řešení. Tato naše připomínka a návrh řešení zjevně nebyly akceptovány, a v nyní projednávaném návrhu ÚP se nijak neodráží. Nový návrh ÚP tak i nadále nezobrazuje skutečnou velikost pozemku funkčně souvisejícího se stavbou č.ev. 17 vloženou do katastru, a i přes naši již šest let trvající snahu uvést skutečný způsob užívání našeho pozemku do souladu s připravovaným ÚP by nás ponechával v situaci, které čelíme nyní – tedy, že pozemek p.č. 24 užíváme v rozporu s platným ÚP [2].

Naše námítka je vedena proti navrhovanému poměru, v jakém je pozemek p.č. 24 rozdělen na plochy (B) a (Z), respektive proti velikosti a způsobu stanovení plochy stabilizované (B), funkčně související s domem č.ev. 17. (zdůvodnění námítky viz níže). Již na tomto místě je nutné vyjádřit náš nesouhlas s argumentem zhotovitele ÚP, že změnu je obtížné provést mimo jiné proto, že neodpovídá v současnosti platnému ÚP [2]. Máme zato, že takovýto argument popírá samu podstatu územního plánování.

1. Žádáme, aby při celkovém hodnocení situace také byly vzaty v úvahu ve veřejném zájmu již existující limity zatěžující pozemek p.č. 21. Jedná se o veřejně přístupnou místní komunikaci (určeno rozhodnutím OD MML), která prochází bezprostředně podél části zdi našeho domu a pokračuje dále k dalším nemovitostem, a celou část pozemku p.č. 21, ležící na této straně domu, tak činí pro soukromé účely nepoužitelnou (cca 30 m<sup>2</sup>), jak je patrné z obr. 1. Dále pak se jedná o sloup el. vedení, který stojí uprostřed navrhované plochy (B). Tento sloup neslouží k el. připojení pouze naší stavby, ale i staveb okolních, které jsou od tohoto sloupu připojeny v různých směrech, a to částečně pod zemí a částečně zavěšeným vedením (na obr. 1 vyznačeno červeným bodem a čarou). Z této skutečnosti samozřejmě vyplývají další omezení týkající se možnosti využití přilehlých ploch.

2. Již na katastrální mapě z roku 1843 (císařské otisky) je dům (nyní č.ev. 17) stojící na parcele (nyní p.č. 21) o rozloze 384 m<sup>2</sup>, a k němu patřící přilehlý pozemek (nyní p.č. 24), zakreslen. Z malé rozlohy pozemku p.č. 21, na kterém dům stojí, je zcela zřejmé, že jako obytná a užitková zahrada této usedlosti sloužil právě pozemek p.č. 24 tak, jak bylo a je obvyklé u venkovské zástavby. Využití pozemku p.č. 24 jako obytné a užitkové zahrady má tedy silné historicky podložené kořeny, a to i navzdory tomu, že v minulosti nikdo z tehdejších majitelů neusiloval o náležité zobrazení této skutečnosti v tehdejším ÚP. Existence obydlené enklávy, tehdy tři usedlostí, již je pozemek p.č. 24 nedílnou součástí, je dobře patrná i na mapě II. Vojenského mapování z roku 1836 – 1852, kde je jasně zanesena v kontrastu k okolní ploše přírody. Co vedlo předky k založení této enklávy nevíme, ale stalo se tak před dlouhou dobou a zaslouží si tedy ze strany zhotovitele ÚP stejný přístup jako centrální část Rudolfova, ke kterému neodmyslitelně patří, i přes svou tzv. odtrženost (2) – ve skutečnosti vzdálenost pouhých 100 m k nejbližšímu stavení centrální části Rudolfova. Jiný než takovýto přístup lze považovat za, v rámci Rudolfova, diskriminační. Jako příklad rozdílného přístupu lze uvést objekt č.ev. 7 na parcele p.č. 40 (496 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha, nádvoří) vzdálený 160 m od našeho objektu. Návrh NÚP přiznává nově této stavbě, a to zcela v souladu s realitou, jako s ní funkčně související plochu (B) o rozloze více než 2200m<sup>2</sup>, což je 3,4x více, než u našeho objektu č.ev. 17 (640 m<sup>2</sup>). Je nutné zdůraznit, že poloha obou zmiňovaných parcel vzhledem k zelenému pásu luk je prakticky shodná v tom smyslu, že jej nijak nepříznivě neovlivňují, a nenarušují funkci zeleného pásu – svojí delší osou jsou orientovány s tímto pásem souběžně, nikoliv např. kolmo, a ani do něj nezasahují.

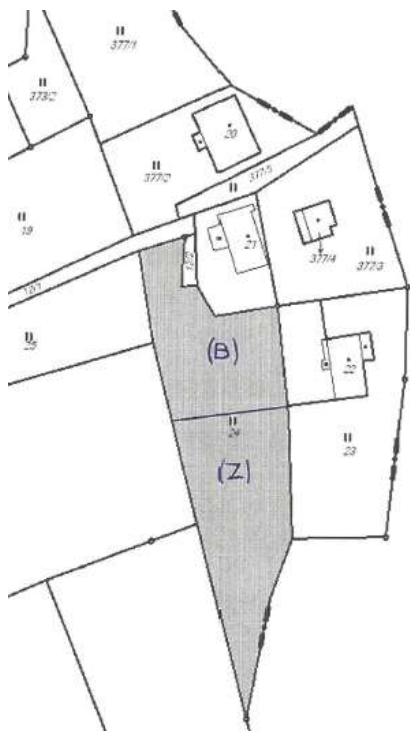
3. Velikost (cca 640m<sup>2</sup>) plochy bydlení (B), navrhovaná zhotovitelem ÚP jako funkčně související se stavbou č.ev. 17, je vzhledem k jejímu charakteru (terén ve svahu plném dalších nerovností, vzrostlé stromy a sezónní prameniště) nedostatečná, a to jak pro funkci rekreační, tak zejména pro funkci trvalého bydlení, a je též v rozporu jak s historickým, tak i současným rozsahem využívání pozemku (viz obr.1) Tato nedostatečnost je zjevná při porovnání koeficientu zastavění vypočteného z plochy již 160 let zastavěné a navrhované plochy (B) ( $120 \cdot 100 / 640 = 18,75\%$ ) s koeficientem zastavění pro tuto lokalitu **samotným NÚP požadovaným (max. 15%)**. Je zřejmé, že navrhovaná velikost plochy (B) nás apriori staví do rozporu s připravovaným ÚP, natož aby umožňovala jakýkoliv rozumný rozvoj, vyplývající z potřeb současné generace (krytá terasa domu, kůlna na nářadí pro údržbu sídelní zeleně), přičemž si nejsme vědomi žádného veřejného zájmu ani veřejné prospěšnosti, které by takovéto omezení vyžadovaly. Jsme si vědomi toho, že koeficient zastavění určený regulačním kódem platí pro celou danou lokalitu. Na druhou stranu je otázkou, jak SÚ a DO budou přistupovat k praktické aplikaci této novinky. Na základě našich zkušeností předpokládáme spíše formální přístup, tak jak byl použit k výše uvedenému porovnání. Protože nadále trvá náš zájem využít svou nemovitost k trvalému bydlení, nabízí se také možnost srovnání nám navrhované plochy (B) s průměrnou plochou v Rudolfově nově navrhovaných zastavitelných ploch pro RD, která činí 1588 m<sup>2</sup>/RD (čerpáno z [3,4]). I v tomto srovnání nám navrhovaná rozloha plochy (B) vychází jako extrémně nízká, a určená pouze na základě libovůle zhotovitele, bez řádného posouzení reálné velikosti plochy stabilizované (B).

4. Při hlubším studiu dokumentů [1,5] nemůže ujít pozornosti, že sídlení zeleň (Z) je pravidelně zmiňována v souvislosti s veřejným prostranstvím, veřejnou zelení, prostupností městské krajiny pro veřejnost a zelenými pásy. Naopak v souvislosti s pozemky v soukromém vlastnictví je tato nová kategorie zmiňována jen minimálně, a také byla prověřována možnost jejího

přednostního umístění na pozemcích ve vlastnictví SML, LK a ČR. Přestože regulativ F.2.4.26 pojednávající o podmínkách využití sídelní zeleně (Z) doznal oproti minulému projednávání ÚP určitých změn (byl výrazně snížen akcent na veřejnou přístupnost těchto ploch), vyvolává umístění této plochy (Z) na soukromý pozemek stále určité pochybnosti o vhodnosti takového umístění. Je jasné, že jedná-li se například o plošně rozsáhlé, neudržované a neužívané plochy luk, je pro jejich majitele nejistota ve smyslu případných omezení či povinností plynoucí z umístění sídelní zeleně na jejich pozemcích méně palčivá, než je to v případě našem, kdy je tato kategorie navrhována pro pozemek relativně malý, udržovaný, užívaný a vnímaný jak majiteli, tak veřejností, jako „soukromá zahrada (B)“.

Z výše uvedených důvodů zásadně nesouhlasíme s navrhovaným poměrem rozdělení plochy pozemku p.č. 24 (1860 m<sup>2</sup>) na plochu (B) 226 m<sup>2</sup> (12%) a plochu (Z) 1634 m<sup>2</sup> (88%). Proti tomuto návrhu předkládáme vlastní, kompromisní, návrh poměru rozdělení pozemku p.č. 24 (viz zakres obr. 2), vyjádřený takto: plocha (B) 810 m<sup>2</sup> (44%), plocha (Z) 1050 m<sup>2</sup> (56%). Celková plocha (B) funkčně související se stavbou č.ev. 17 zapsanou do katastru nemovitostí by pak byla cca 1220 m<sup>2</sup>, což je přiměřené místním poměrům, a umožnilo by plnohodnotné užívání této stavby i přilehlých pozemků v souladu s NÚP. Na druhé straně tento náš návrh poskytuje DO pro budoucnost jimi požadovanou „prevenci“ proti nové, nežádoucí výstavbě v této lokalitě. Akceptování tohoto návrhu by ve svém důsledku vedlo k lepšímu naplnění cílů a úkolů územního plánování, zejména pak s §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 společnosti obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.





#### Vývoj funkčního využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel nesouhlasí s poměrem vymezení pozemku v plochách bydlení a sídelní zeleně a požaduje zařadit část předmětného pozemku dle příloženého nákresu do ploch bydlení jako zázemí pro stávající rodinný dům.

V rámci vyhodnocení projednání ÚPL byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního

*plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“.*

V konceptu ÚP (2011) byl celý předmětný pozemek navržen do ploch smíšených obytných jako součást zastavěného území.

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

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a navrhl předmětnému pozemku v Návrh pro společné jednání (2012) funkční využití jako plochy zemědělské. Toto navržení odpovídá také vymezení v územním plánu z roku 2002, kde je předmětný pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

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

Na základě této námítky a jejího vyhodnocení byl v Novém návrhu pro společné jednání (2016) zařazen severní cíp předmětného pozemku do stabilizované plochy bydlení a tím bylo námitce částečně vyhověno. Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky vně intravilánu. Dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Severní část předmětného pozemku je zařazena do současně zastavěného území, protože tvoří souvislý celek ke stavebnímu pozemku parc. č. 21 a umožní tak vybudování jeho zázemí (např. kryté stání, kůlnu...).

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) byla jižní část předmětného pozemku z plochy zemědělské převedena do plochy sídelní zeleně, protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant přepracoval koncepci ÚPL stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň

veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeným skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zeleň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zeleně luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotlivým atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zeleň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

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

Nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu.

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

V ploše změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení všeobecné v severní části pozemku projektant nastavil koeficient zastavění pouze 5%, aby bylo umožněno na pozemek umístit doplňkové stavby ke stávajícímu rodinnému domu, ale ne další stavbu hlavní v souladu s požadavkem závazného stanoviska CHKO JH. Toto vymezení je také v souladu se zmiňovaným bodem C.2.1.2 textové části územního plánu, kdy se má umožnit přiměřené uspokojení individuálních požadavků na příměstské bydlení v rodinných domech v přímém kontaktu s přírodním zázemím, na plochách bydlení (BO), přitom v závislosti na krajinném rázu plně využívat stanovené intenzity využití ploch různými formami soustředěné zástavby. Vymezení části předmětného pozemku do plochy změn (rozvojové) zastavitelné pro bydlení i tak není v rozporu s prioritami nadřazené dokumentace ani nedojde k narušení krajinného rázu, protože se nevymezuje pozemek pro novou zástavbu rodinnými domy. Tím, že byl ale nastaven koeficient zastavění pouze 5%, což neumožní umístit další stavbu rodinného domu, nebude narušena struktura zástavby v území. Nově vymezená plocha změn (rozvojová) zastavitelná pro bydlení všeobecné navazuje na vymezenou stabilizovanou plochu bydlení všeobecného a je zarovnána s hranicí pozemku st. p. 22. V této enklávě byly v souladu s požadavky dotčených orgánů pouze přebírány plochy pro bydlení z územního plánu z roku 2002. Tyto plochy jsou již zastavěné stavbami a neumožňují umístění dalšího rodinného domu, což by v případě vymezení celého předmětného pozemku do ploch bydlení všeobecného bylo umožněno.

Vymezení severního cípu předmětného pozemku do zastavěného území a ploch bydlení všeobecného není v rozporu s prioritami nadřazené dokumentace ani nedojde k narušení krajinného rázu, protože se nevymezuje pozemek pro novou zástavbu rodinnými domy. Jižní část pozemku je v ÚPL zařazena do ploch zeleně sídelní, protože se předmětný pozemek nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO

se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. V rámci stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) je uveden požadavek na zařazení předmětného pozemku do ploch bydlení jen z části, která náleží k příslušnému rodinnému domu, bez možnosti umístění dalších rodinných domů.

Do plochy bydlení všeobecného byla zařazena část pozemku o výměře cca 800 m<sup>2</sup>, která neumožní stavbu dalšího rodinného domu v souladu s požadavkem stanoviska CHKO JH. Severní část předmětného pozemku je již funkčně využívána k obsluze objektu (parkování automobilů) a je terénně a vzrostlou zelení vizuálně oddělena od ostatních nezastavitelných ploch. Zbylé části pozemku bylo navrženo funkční využití plochy zeleně sídelní, protože tato část pozemku navazuje na další nezastavěné plochy pohledově exponovaných svahů a lesní porost a je dotčena ochranným pásmem lesa.

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

S návrhem na částečné vyhovění námitce souhlasil také dotčený orgán CHKO JH ve svém stanovisku na základě § 53 stavebního zákona po veřejném projednání (2018). CHKO JH souhlasila s návrhem vyhodnocení námitky, kterým se námitce vyhovuje částečně, tj. se zařazením části předmětného pozemku dle nákresu do plochy bydlení a zbylou část zařadit do plochy sídelní zeleně a nikoliv do plochy veřejných prostranství.

Ve schématu D.4.1., které bylo součástí Nového návrhu pro společné jednání (2016) a Nového návrhu pro veřejné projednání (2018), byla jižní část předmětného pozemku označena jako plocha veřejných prostranství – zeleň - stav. V Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) bylo na základě přechodu na jednotný standard vybraných částí ÚP dle metodického pokynu MMR vymezeny nové funkční kategorie ploch veřejných prostranství. V tomto smyslu se změnilo i schéma D.4.1., kde jsou nově vymezeny plochy veřejných prostranství s převahou zeleně a plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. Na předmětném pozemku není vymezena ve schématu v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) ani jedna kategorie těchto ploch.

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

#### Bod 1)

Zmiňované tvrzení o limitech v území bránící využívání severní části předmětného pozemku jsou liché. Komunikace vedoucí oficiálně pouze k pozemku st. p. 21 je místní komunikací bez rozlišení třídy a nemá stanovené ochranné pásmo, proto vedením komunikace na pozemku parc. č. 12/1 nemůže být předmětný pozemek omezen. Navíc se jedná o minimálně využívanou komunikaci jak pro motorovou tak i pro nemotorovou dopravu. Zpevněná komunikace u pozemku st. p. 21 končí a slouží tedy pouze k zpřístupnění 4 stávajících objektů. Jedná se o 3 budovy s číslem evidenčním, které jsou využívány

pouze sezónně a jednu budovu s číslem popisným. Doprava na této komunikaci je tedy minimální. Po nebezpečné cestě je sice dále severním směrem přístup do lesního porostu, ale nevede zde turistická trasa a cyklotrasa a ze znalosti území je tato „spojka“ využívána převážně místními obyvateli (pouze 156 trvalých obyvatel v k.ú. Rudolfov k roku 2011). Dále zmiňované elektrické vedení je vedení nízkého napětí do 1 kV bez stanoveného ochranného pásma. Tento limit pozemek také nikterak výrazně neovlivňuje.

Bod 2 a 3)

V Císařských otiscích je odlišně zakreslen pozemek st. p. 21, na kterém stojí stavba domu. Pozemek parc. č. 24 (v císařských otiscích č. 1023) je vyznačen jako pole, stejně jako okolní pozemky na svazích v Rudolfově. V mapě II. Vojenského mapování 1836 – 1852 je pozemek součástí okolních lesů a nelze v tak malém rozlišení, ve kterém jsou mapy vypracovány rozpoznat jiné využití. Pořizovatel vzal ale v úvahu argumenty týkající se vymezení stabilizované plochy u pozemku st. p. 40 a argumenty o poměru využití a velikostech zastavěných pozemků na území k.ú. Rudolfov a uváděném koeficientu jejich zastavění. Také vzal v úvahu skutečný stav v území, kdy předmětný pozemek je dnes i historicky využíván je stávající stavbě na pozemku st. p. 21, a uváděné současné % zastavění pozemků podatele a námitce vyhověl.

Bod 4)

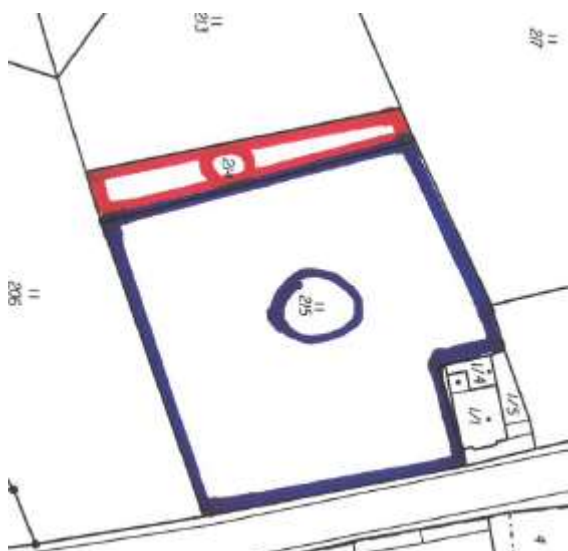
Zbylá část pozemku je v plochách zeleně sídelní, protože je součástí pásu luk a zeleně oddělující zástavbu Rudolfova od lesních porostů. Tato část předmětného pozemku je do ploch zeleně sídelní zahrnuta také vzhledem k poloze v blízkosti lesa, kde by se stavby neměly umísťovat. Tento pás ploch zeleně sídelní je vymezen převážně na soukromých pozemcích, protože téměř všechny pozemky na území města jsou soukromé. Pro zachování stávajícího, kulturně historického a přírodního charakteru byl pozemek ponechán v ploše zeleně sídelní, která zároveň umožňuje i podružné stavby (pokud nebudou v rozporu s ochranným pásmem lesa), což by mělo naplnit požadavek podatele na umístění stavby pro údržbu nemovitosti.

Pozemek není v ÚPL navrhován jako veřejné prostranství, ale jako plocha zeleně sídelní. Regulativ ploch zeleně sídelní byl v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) upraven a přípustné využití těchto ploch je přírodní i cíleně založená zezeň s prostorotvornou a rekreační funkcí s veřejným přístupem se souhlasem majitele. Zároveň byla v Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) vymezena nová kategorie ploch „veřejná prostranství s převahou zeleně“, která označuje plochy zeleně se zaručeným veřejným přístupem převážně ve vlastnictví SML. V Novém návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) je tedy veřejná přístupnost jednotlivých ploch funkčního využití jasně vymezena, což také vyhovuje požadavku podatele na omezení využívání jižní části pozemku veřejností.

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







### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 214, 215 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy nezastavitelné - specifické (NS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařazení pozemků parc. č. 214, 215 do plochy bydlení.

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

Předmětné pozemky byly v konceptu ÚP (2011) navrženy do funkčního využití „plochy nezastavitelné – specifické.“ Toto funkční využití bylo navrženo z důvodu zachování jediného místa pro místní sjezdovou trať v Rudolfově. Plochy pro sjezdovou trať byly ponechány na pozemcích, které jsou jako sjezdové svahy historicky vymezeny (pozemky parc. č. 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 v k. ú. Rudolfov). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byly tyto pozemky

v návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny do „ploch sídelní zeleně“, které umožňují jako podmíněně přípustné lyžařské sjezdové svahy a zajištění rekreačního využití zeleně (zejména lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně“ znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umístovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města.

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

Priorita č. 22 PÚR ČR ukládá vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu. Tato priorita je podpořena také v ZÚR LK prioritou P11, podle které se „mají podle místních vytvářet územní předpoklady pro odpovídající formy rekreace a cestovního ruchu“. Tuto prioritu dále rozvádí zásada Z59 „Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu jako perspektivního sektoru ekonomiky při upřednostňování šetrných forem - udržitelného cestovního ruchu ohleduplného k životnímu prostředí, který neohrozí přírodní a kulturní hodnoty území“, kde je úkolem pro územní plánování vytvářet územní podmínky pro rozvoj šetrného cestovního ruchu a v maximální možné míře využívat místní potenciál a zdroje, postupně a přirozeně rozvíjet území při zachování jeho přírodních a kulturních hodnot.

Dle ZÚR LK je Liberec polyfunkčním střediskem cestovního ruchu, kde se mají připravit územní podmínky pro rozvoj služeb cestovního ruchu a vytvářet územní předpoklady pro využití potenciálu cestovního ruchu.

Katastrální území Rudolfov přímo navazuje na specifickou oblast Jizerské Hory, která je pro běžkařské a sjezdové tratě hojně využívána a je tedy žádoucí územně chránit tento potenciál na území k.ú. Rudolfov.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, což ctí ÚPL vymezením plochy umožňující sjezdové tratě, nikoliv stavby pro bydlení, a tím zajišťuje její územní ochranu.

Požadavkem zadání územního plánu je také koncepčním řešením podporovat rozvoj sportovně rekreační vybavenosti a řešit vazby na okolní střediska cestovního ruchu. A dále vytvářet územní podmínky pro rozvoj infrastruktury cestovního ruchu, upřednostňovat šetrné formy cestovního ruchu a rekreace ve smyslu ochrany přírodních hodnot území, zvyšování kvality služeb a omezování dalších devastujících nežádoucích zátěží.

Z výše uvedeného vyplývá, že je žádoucí rozvíjet v ÚP cestovní ruch. Stabilizace a ochrana historicky existující sjezdové tratě místního významu (v území se nachází stále vlek) umožňuje rozvíjení sportovně rekreačních aktivit obyvatel Rudolfova a dalších uživatelů území (rekreanti ubytovaní v místě, jednodenní návštěvníci.). Pokud by došlo k zastavění ploch, které jsou historicky vymezeny pro sjezdovou trať, nebyla by v tomto území již jiná možnost realizace této sportovně rekreační

vybavenosti, která je při existenci prudkých svahů a příznivých klimatických podmínek v tomto území žádoucí.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Vymezení ploch pro sjezdovou trať, která zde byla historicky provozována, je v souladu s prioritami a úkoly nadřazených nástrojů územního plánování a cíli územního plánování a je nutná její územní ochrana, proto nebylo námitce vyhověno.

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

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který zaručuje každému právo vlastnit majetek. Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené, omezení vlastnického práva se přípouští. 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.

Na území k.ú. Rudolfov byly do ploch změn rozvojových zastavitelných pro bydlení všeobecné zařazeny pozemky, které tak již byly vymezeny v ÚPL a dále ty proluky v zástavbě, kde se nenacházejí limity využití území a odsouhlasily je během projednání ÚPL dotčené orgány. Předmětné pozemky by byly svojí polohou u komunikace v návaznosti na okolní plochy bydlení všeobecného pro výstavbu vhodné, ovšem v tomto případě převládá veřejný zájem na rozvoji území - zachování sjezdové tratě - nad zájmem osobním. Poloha sjezdové tratě je historicky jasně daná a nelze ji na území k.ú. Rudolfov přesunout do jiné polohy.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0295 – Ing.

Jan Štykar

CJ MML 148804/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 222

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

## Text námítky včetně odůvodnění:

## NÁMITKA:

S navrhovanou změnou nesouhlasím. Na parcele 222 je přirozený mokřad, voda z něj protéká přes můj pozemek.

V městské části Rudolfov chybí základní infrastruktura pro rozvoj obce. Není zde vodovod, nejsou zde chodníky podél komunikace.

V neposlední řadě je právě dolní část parcely 222 přirozenou retenční oblastí při přívalových srážkách.

Příloha č. 1 odůvodnění námítky k návrhu Územního plánu Liberec

- **námítka k návrhu změny 2.90.B.1.10.80.v**

- V lokalitě, kde je zmíněná změna Územního plánu navržena, **zcela chybí infrastruktura**, která by takovou změnu umožnila. V místě není vodovod, kanalizace, chodník podél tranzitní komunikace, chybí zde tudíž základní podmínky pro rozvoj, v tomto případě se zcela konkrétním dopadem.
- Město Liberec není schopné a ochotné ani v současné době zajistit alespoň dosavadní standard životního prostředí v lokalitě Rudolfov. Město nijak neřeší nebezpečnou dopravní situaci, kdy porušování rychlostních limitů na komunikaci procházející Rudolfovem je přímo nebezpečné obyvatelům městské části.
- Kraj zamítl 6.6. 2018 petici Spolku Jizerské hory proti chemickému ošetřování komunikace III. třídy 29021. V místě, kde je 100% obyvatel závislých na místních zdrojích pitné vody.
- Stavba na parcele 222 by výrazně zhoršila **hydrologickou situaci** na parcelách 224 a 226 (případně by i znemožnila využití stávající studny).
- Stavba na parcele 222 by výrazně zhoršila retenční schopnost krajiny, důsledkem takového územního plánování jsou v globálu povodně a sucha.
- **odkanalizování** případné stavby by výrazně negativně zasáhlo pozemek 224 a 226 (zahrada rodinného domu).
- Stavba na parcele 222 by výrazně **zhoršila proslunění** rodinného domu Rudolfovská č.p.12,

Studna **zásobující pitnou vodou rodinný dům** č.p.12 v letních měsících sotva pokryje potřeby rodiny, jakýkoliv zásah do žulového podloží nad studnou by mohl pramen odklonit zcela. Rutinní překládka kabelu VN v roce 2014, procházejícího parcelami 222, 226 a 224 značně zhoršila vydatnost pramene.

Pozemek 222 (společně s dalšími pozemky jižním směrem, až po parc. č. 202) tvoří **přirozenou retenční oblast** pro zadržení dešťových srážek. Tato vlastnost je podstatná při stále častějších přívalových srážkách. Zastavění každého dalšího takového pozemku snižuje retenční schopnost krajiny a ohrožuje stávající sídla při dolních tocích.

*Vedle tradičních opatření aktivní protipovodňové ochrany, jako jsou výstavba ochranných hrází, popřípadě výstavba některých nových a obnova starých retenčních nádrží, je třeba realizovat i opatření a zásahy, které co nejvíce přispívají k zachování přirozené retence krajiny*

Zdroj: [https://web.natur.cuni.cz/geografie/vzgr/monografie/povodne/povodne\\_jansky\\_kocum.pdf](https://web.natur.cuni.cz/geografie/vzgr/monografie/povodne/povodne_jansky_kocum.pdf)

Kterýkoliv z běžných způsobů odkanalizování případné stavby na pozemku 222 by snížil kvalitu vody v toku protékajícím pozemkem 226 a 224 a ohrozil kvalitu pitné vody ve stávající studni.

**Proslunění** rodinného domu č.p.12 je v období října až března velmi nízké, případná stavba na parcele 222 by dům v zimních měsících zastínila zcela (parcely 222 přiléhá z jižní strany). Parcely se nachází v poměrně hlubokém údolí, denní svit slunce je tak výrazně nižší.

*Denní osvětlení a přímá sluneční radiace ovlivňují naše životy a jsou fyziologicky nezbytnými složkami našeho životního prostředí, proto je nutné zabývat se jejich působením zvláště v oblasti výstavby staveb pro bydlení. Optimální denní osvětlení má poskytovat dostatečnou intenzitu, směr osvětlení, nezkraslené vnímání barev a v neposlední řadě má zajistit světelné podmínky a světelnou intenzitu pro různé využití obytné místností v měnícím se čase.*  
Zdroj: <http://www.tzb-info.cz/3945-denni-osvetleni-a-prosluneni-bytovych-domu>

Z hlediska principů územního plánování by měl být každý zastavitelný pozemek přednostně napojen na existující veřejnou infrastrukturu (voda, kanalizace, elektro a další). Jedině tím bude zajištěno její hospodárné využívání a zajištěn požadavek na zachování příznivého životního prostředí. V případě neexistence vodovodu a kanalizace v místě je nutné brát každý další individuální zdroj vody a individuální způsob likvidace odpadní vody negativně. Tyto individuální způsoby působí negativně z hlediska vlivů spojených s jejich budováním a následným provozováním. Každý další individuální zdroj pitné (studny) vody může zapříčinit ztrátu vody v jiných zdrojích pitné vody. Individuální likvidace odpadních vod zase může způsobit znečištění okolních pozemků. S ohledem na dlouhodobý vývoj počasí, u kterého je trend k postupnému zvyšování teplot (globální oteplování) a s tím spojené ubývání srážek, případně častější přívalové srážky, sucho a pokles podzemních vod, nelze souhlasit, bez vybudování patřičné technické infrastruktury, s vymezením jakýchkoli nových zastavitelných ploch. Návrh nového územního plánu v řešeném území vůbec nenavrhuje vodovod a kanalizaci. Nepočítá-li se tedy v tomto území s vybudováním patřičné veřejné infrastruktury, tak s ohledem na cíle a úkoly územního plánování, by se v tomto území neměly vymezovat žádné nové zastavitelné plochy. Nejprve je potřeba v tomto území zajistit potřebnou infrastrukturu pro stávající zástavbu (priorita č. 27 PÚR ČR, která říká, že se v území mají vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury.) Zde je vhodné upozornit na již existující obdobný problém s neexistencí vodovodu na území katastru Kateřinek. V lokalitě nad Pianovkou noví stavitelé s ohledem na jeho neexistenci budují vrty, které musí být vrtány hlouběji, než jsou stávající studny. Tím samozřejmě dojde k poklesu spodních vod a tím i k úbytku vody ve stávajících studnách. Tomuto problému bychom se rádi vyhnuli.

Rovněž podle priority č. 16 PÚR ČR se při stanovení způsobu využití území v územním plánu má dávat přednost komplexnímu řešení před uplatněním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty v území. Negativa jsem popsal výše.

Podle odůvodnění nového návrhu územního plánu, díla T3, byla rozvojová plocha **2.90.B.1.10.80.v** vymezena jako náhrada vyřazených jiných ploch a z důvodu uspokojení rozvojových potřeb ve vazbě na obytnou zástavbu a připravenou infrastrukturu. S tímto důvodem nelze souhlasit, jelikož v území neexistuje vodovod a kanalizace a nový územní plán s jejím vybudováním ani nepočítá. Rovněž území Rudolfova lze považovat za rozvolněnou vesnickou zástavbu, jejíž charakter by měl být zachován. Rozvoj města Liberce by měl být přednostně směřován blíže k centru města a do míst, kde se nachází kapacitní veřejná infrastruktura.

S ohledem na veškeré zde uvedené argumenty navrhuji změnu zamítnout a pozemek 222 zachovat v současném přirozeném a přírodním stavu.

**Pro úplnost odůvodnění cituji ze zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon**

#### § 18

##### *Cíle územního plánování*

*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

#### § 19

##### *Úkoly územního plánování*

*(1) Úkolem územního plánování je zejména*

*c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

*g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

Navrhovaná změna je v rozporu s § 18 stavebního zákona, odst.1. Má-li územní plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, neměla by navrhovaná novostavba tak výrazně omezovat stavbu stávající (resp. **stavbu zde stojící přibližně již od konce 17. století**)

Navrhovaná změna je v rozporu s § 19 stavebního zákona, odst.1 písm. c) má-li územní plán prověřovat a posuzovat problémy a rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

Navrhovaná změna je v rozporu s § 19 stavebního zákona, odst.1g, viz odstavec pojednávající o přirozené retenci krajiny.

#### **Vývoj funkčního využití:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatel požaduje zahrnutí pozemku parc. č. 222 do plochy nezastavitelné z důvodu neexistence technické infrastruktury, zhoršení hydrogeologické situace, retence vody v území a proslunění rodinného domu na pozemku st. p. 223.

V konceptu ÚP (2011) byl předmětný pozemek zahrnut do stabilizovaných ploch smíšených obytných.

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

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

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

V rámci stanoviska CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) byl uveden požadavek na zařazení do ploch obytných smíšených BS1 pouze část předmětného pozemku při komunikaci. Zároveň byla ve stanovisku připomínka, že vymezení zastavěného území a stabilizovaných zastavitelných ploch neodpovídá skutečnému stavu v terénu a požadavek na úpravu rozsahu zastavěných ploch a hranice zastavěného území.



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

Proti tomuto navržení vznesl majitel předmětného pozemku námitku v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu (2013). Na základě negativních stanovisek k vymezení celého předmětného pozemku do ploch pro bydlení a zároveň na základě námítky vlastníka pozemku, jež požaduje zapracovat nezbytnou část předmětného pozemku do ploch pro bydlení, byla východní část předmětného pozemku po vyhodnocení projednání navržena v Novém návrhu pro společné jednání (2016) do ploch bydlení (2.90.B1.10.80.v.).

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

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

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

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

Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) se v Rudolfově za zásadní považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce. Předmětná část pozemku navržena pro bydlení (plocha 2.90.B1.10.80.v) se nachází podél pozemní komunikace a navazuje na stávající zástavbu. K návrhu této plochy na východní části pozemku u komunikace uplatily dotčené orgány kladná stanoviska, tudíž návrh plochy není v rozporu s veřejnými zájmy, které dotčené orgány chrání.

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

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

Vymezení zastavitelné plochy o výměře 1 222 m<sup>2</sup> pro stavbu jednoho domu nevyvolá snížení kvality životního prostředí v místě. S ohledem na stanovený nízký koeficient zastavění nadzemními stavbami (10%) nedojde ani k výraznému úbytku zeleně.

Zároveň byly do Nového návrhu pro společné jednání (2016) přidány cílové charaktery zástavby, které budou muset nové záměry umístované do území respektovat. Plocha 2.90.B1.10.80.v byla zařazena do zástavby venkovské, což je zástavba samostatně stojících objektů drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) převážně výrazně obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s převážně tradičními střechami hlavních staveb sedlovými, valbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a polovalbovými (ne v CHKO JH a PP Ještěd) a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním přirozené sídelní i krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v nepravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene, u níž je třeba obecně zachovat charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při individuálním architektonickém výrazu s respektováním (nesnižováním cenných hodnot) architektury stávající zástavby ležící ve vizuálním kontextu. Nová výstavba se má podřizovat formám a výrazu stávající zástavby (půdorysný tvar, výška, tvar střechy) a vzdálenosti nově navržených hlavních objektů navzájem i ke stávajícím objektům musí být více jak 15 m. Tímto regulativem je celkem jasně dán charakter budoucí stavby i její umístění na pozemku. Vzdáleností min. 15 m od stavby na pozemku st. p. 223 je zajištěna ochrana jeho oslunění.

K problému retence vody v krajinně územní plán Liberec v souladu s prioritou 25 PÚR ČR a prioritou P16 ZÚR LK vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod stabilizací nezastavitelných ploch. Ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

V rámci tvorby územního plánu nelze tvrdit, že vymezení rozvojové plochy pro stavbu jednoho domu vyvolá snížení kvality životního prostředí v místě, zhorší retenční poměry nebo oslunění stávajících staveb. Nelze to tvrdit, protože územní plán neumisťuje žádné stavby, ale pouze určuje funkční využití jednotlivým pozemkům. K umístování staveb dochází až na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterým předchází územní řízení nebo oznámení záměru. V rámci těchto řízení se posuzuje, zda je možné stavbu na pozemek umístit, protože teprve až v této fázi jsou známy konkrétní parametry záměru jako například jeho rozměry, osazení do terénu a podobně. Také se v souladu s platnými právními předpisy prověřuje, zda navrženou stavbou nebude ohrožena kvalita života, zhoršeny retenční poměry v území, porušena práva vlastníků atd. Pokud u stavby nebudou splněny veškeré náležitosti stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů, nebude ji možné do plochy umístit. Výše uvedené je v souladu s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 29. 5. 2015 sp. zn./č. j.:67 A 3/2015-93, který uvedl, že úkolem územního plánování není prověřovat konkrétní stavebně technická řešení vhodná či nevhodná pro území, které je v rámci územního plánování vymezeno jako plocha bydlení, protože to náleží územnímu řízení. V této fázi je tvrzení, že jakékoli narušení retenčních a akumulačních poměrů by ještě více zhoršilo hydrogeologické poměry v území, pouze nepodloženou argumentací. Rovněž se jedná o argumentaci hypoteticky předjímací dopady již konkrétního řešení zvoleného v rámci územního a stavebního řízení. Samotným vymezením ploch určených k bydlení nemůže dojít k negativnímu narušení hydrogeologických poměrů ani zhoršení kvality života v území.

Katastrální území Rudolfov je okrajovou lokalitou města Liberec. ÚPL zde nenavrhuje zásadní rozvoj, vyjma několika málo ploch změn (rozvojových) zastavitelných je navrženo pouze doplnění proluk ve stávající zástavbě. Případná další výstavba je možná v omezeném počtu v rámci stabilizovaných ploch bydlení všeobecného a tudíž není dán ekonomický předpoklad pro budování finančně nákladné veřejné technické infrastruktury (vyjma rozvoje zásobování elektrickou energií - kabel VN). Z hlediska inženýrských sítí je území chápáno jako stabilizované. Zásobování pitnou vodou a likvidace splaškových vod je navržena řešit individuálně. Dešťové vody budou likvidovány na jednotlivých pozemcích v souladu se snahou o co největší retenci vody v krajině.

Jedná se samostatné sídlo, o uzavřený prostor, bez vazeb na další zástavbu města, které je harmonicky zasazené v mírně zvlněném území jasně ohraničeném okraji lesních porostů části okraje Jizerských hor. Vzhledem k počtu trvalých obyvatel a počtu objektů, z nichž některé jsou užívány pouze sezónně pro rekreaci, je ekonomická zátěž na budování technické infrastruktury v tomto případě neadekvátní. Proto je v tomto sídle navrhováno řešení odvodu splaškových vod a zásobování vodou individuálně, stejně jako u stávající zástavy. Pro novou ani stávající zástavbu zde není budování technické infrastruktury ekonomické. Stávající zástavba má tento problém řešen individuálně a poté je již velmi problematické stávající stavby na technickou infrastrukturu napojit (odpor vlastníků). Technické řešení inženýrských sítí bude prověřováno v rámci následných povolovacích řízení, kde je možné navrhnout takové technické řešení, aby např. odpaní vody nebyly zasakovány do podzemních vod. Stejně tak vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích stavby řeší požadavky na denní osvětlení a proslunění, což bude předmětem následného povolení konkrétní stavby. Pokud se v rámci navazujících řízení prokáže, že rodinný negativně ovlivní retenční podmínky, okolní stavby nebo nebude možné vyřešit zásobování vodou či likvidaci splaškových vod, nebude možné stavbu umístit.

Další body námitky týkající se porušování dopravních předpisů a chemického ošetření komunikace nejsou vyhodnoceny, protože nejsou předmětem územního plánování.

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0296 – Ing. Petr Sochor

CJ MML 150688/18

**katastrální území:** Rudolfov

**pozemek parc. č.:** 216, 217, 218 (dle grafického nákresu)

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

### Text námitky včetně odůvodnění:

**PŘIPOMÍNKA** (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

Funkční využití - změna na plochy pro stavbu rodinného domu

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

Jedná se o pozemky, které se nacházejí uprostřed zástavby rodinných domů, jsou dobře napojené na komunikaci i místní inženýrské sítě.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 216, 217, 218 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy nezastavitelné - specifické (NS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařazení pozemků parc. č. 216, 217, 218 do plochy bydlení. V námitce byl uveden pozemek parc. č. 219, který ale není ve vlastnictví podatele a v grafické části námitky byl vyznačen pozemek parc. č. 216. Pořizovatel tedy vyhodnocuje pozemek parc. č. 216 dle grafického vyznačení v námitce. Odůvodnění nezařazení pozemku parc. č. 219 do ploch bydlení všeobecného by bylo totožné s níže uvedeným odůvodněním předmětných pozemků, navíc s významným limitem polohy pozemku ve stabilizované ploše lesní a polohou v ochranném pásmu lesa.

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*“.

Předmětné pozemky byly v konceptu ÚP (2011) navrženy do funkčního využití „plochy nezastavitelné – specifické.“ Toto funkční využití bylo navrženo z důvodu zachování jediného místa pro místní sjezdovou trať v Rudolfově. Plochy pro sjezdovou trať byly ponechány na pozemcích, které jsou jako sjezdové svahy historicky vymezeny (pozemky parc. č. 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 v k. ú. Rudolfov). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byly tyto pozemky v návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny do „ploch sídelní zeleně“, které umožňují jako podmíněně přípustné lyžařské sjezdové svahy a zajištění rekreačního využití zeleně (zejména lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „*přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně*“ znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města.

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

Priorita č. 22 PÚR ČR ukládá vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu. Tato priorita je podpořena také v ZÚR LK prioritou P11, podle které se „*mají podle místních vytvářet územní předpoklady pro odpovídající formy rekreace a cestovního ruchu*“. Tuto prioritu dále rozvádí zásada Z59 „*Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu jako perspektivního sektoru ekonomiky při upřednostňování šetrných forem - udržitelného cestovního ruchu ohleduplného k životnímu prostředí, který neohrozí přírodní a kulturní hodnoty území*“, kde je úkolem pro územní plánování vytvářet územní podmínky pro rozvoj šetrného cestovního ruchu a v maximální možné míře využívat místní potenciál a zdroje, postupně a přirozeně rozvíjet území při zachování jeho přírodních a kulturních hodnot.

Dle ZÚR LK je Liberec polyfunkčním střediskem cestovního ruchu, kde se mají připravit územní podmínky pro rozvoj služeb cestovního ruchu a vytvářet územní předpoklady pro využití potenciálu cestovního ruchu.

Katastrální území Rudolfov přímo navazuje na specifickou oblast Jizerské Hory, která je pro běžkařské a sjezdové tratě hojně využívána a je tedy žádoucí územně chránit tento potenciál na území k.ú. Rudolfov.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, což ctí ÚPL vymezením plochy umožňující sjezdové tratě, nikoliv stavby pro bydlení, a tím zajišťuje její územní ochranu.

Požadavkem zadání územního plánu je také koncepčním řešením podporovat rozvoj sportovně rekreační vybavenosti a řešit vazby na okolní střediska cestovního ruchu. A dále vytvářet územní podmínky pro rozvoj infrastruktury cestovního ruchu, upřednostňovat šetrné formy cestovního ruchu a rekreace ve smyslu ochrany přírodních hodnot území, zvyšování kvality služeb a omezování dalších devastujících nežádoucích zátěží.

Z výše uvedeného vyplývá, že je žádoucí rozvíjet v ÚP cestovní ruch. Stabilizace a ochrana historicky existující sjezdové tratě místního významu (v území se nachází stále vlek) umožňuje rozvíjení sportovně rekreačních aktivit obyvatel Rudolfova a dalších uživatelů území (rekreanti ubytovaní v místě, jednodenní návštěvníci.). Pokud by došlo k zastavení ploch, které jsou historicky vymezeny pro sjezdovou trať, nebyla by v tomto území již jiná možnost realizace této sportovně rekreační vybavenosti, která je při existenci prudkých svahů a příznivých klimatických podmínek v tomto území žádoucí.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejížž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Vymezení ploch pro sjezdovou trať, která zde byla historicky provozována, je v souladu s prioritami a úkoly nadřazených nástrojů územního plánování a cíli územního plánování a je nutná její územní ochrana.

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

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který 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.

Na území k.ú Rudolfov byly do ploch změn rozvojových zastavitelných pro bydlení všeobecné zařazeny pozemky, které tak již byly vymezeny v ÚPL a dále ty proluky v zástavbě, kde se nenacházejí limity využití území a odsouhlasily je během projednání ÚPL dotčené orgány. Z předmětných pozemků by byl svojí polohou u komunikace v návaznosti na okolní plochy bydlení všeobecného pro výstavbu vhodný

pouze pozemek parc. č. 216, ovšem v tomto případě převládá veřejný zájem na rozvoji území - zachování sjezdové tratě - nad zájmem osobním. Poloha sjezdové tratě je historicky jasně daná a nelze ji na území k.ú. Rudolfov přesunout do jiné polohy.

Pozemky parc. č. 217, 218 (i 219) jsou pro výstavbu nevhodné nejen z důvodu ochrany sjezdové tratě, ale také pro jejich další limity. Jedná se o prudký a pohledově exponovaný svah, který stoupá od komunikace k navazujícím lesním porostům. Pozemky jsou dále zasaženy ochranným pásmem lesa. Jejich vymezení do ploch bydlení všeobecného by bylo v rozporu s koncepcí ÚPL a také se zásadami vyplývajícími ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných během projednání ÚPL, zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny a krajinného rázu území navazujícího na CHKO JH. Územní studie krajiny zařadila tuto lokalitu do segmentu krajiny s dochovanými historickými strukturami a harmonickým měřítkem a vztahy. Tyto hodnoty by vymezením pozemků parc. č. 217, 218 do ploch bydlení všeobecného byly jednoznačně negativně dotčeny.

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0297 – Ing.

Petr Sochor

CJ MML 150733/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 217, 218

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

### Text námitky včetně odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Funkční využití - změna na plochy pro stavbu rodinného domu

#### ODŮVODNĚNÍ:

Jedná se o pozemky, které se nacházejí uprostřed zástavby rodinných domů, jsou dobře napojené na komunikaci i místní inženýrské sítě.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 217, 218 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy nezastavitelné - specifické (NS),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařazení pozemků parc. č. 217, 218 do plochy bydlení.

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



Předmětné pozemky byly v konceptu ÚP (2011) navrženy do funkčního využití „plochy nezastavitelné – specifické.“ Toto funkční využití bylo navrženo z důvodu zachování jediného místa pro místní sjezdovou trať v Rudolfově. Plochy pro sjezdovou trať byly ponechány na pozemcích, které jsou jako sjezdové svahy historicky vymezeny (pozemky parc. č. 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 v k. ú. Rudolfov). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) byly tyto pozemky v návrhu pro společné jednání (2012) zařazeny do „ploch sídelní zeleně“, které umožňují jako podmíněně přípustné lyžařské sjezdové svahy a zajištění rekreačního využití zeleně (zejména lanové dráhy a vleky, osvětlení, zasněžování). Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně“ znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města.

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

Priorita č. 22 PÚR ČR ukládá vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu. Tato priorita je podpořena také v ZÚR LK prioritou P11, podle které se „mají podle místních vytvářet územní předpoklady pro odpovídající formy rekreace a cestovního ruchu“. Tuto prioritu dále rozvádí zásada Z59 „Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj cestovního ruchu jako perspektivního sektoru ekonomiky při upřednostňování šetrných forem - udržitelného cestovního ruchu ohleduplného k životnímu prostředí, který neohrozí přírodní a kulturní hodnoty území“, kde je úkolem pro územní plánování vytvářet územní podmínky pro rozvoj šetrného cestovního ruchu a v maximální možné míře využívat místní potenciál a zdroje, postupně a přirozeně rozvíjet území při zachování jeho přírodních a kulturních hodnot.

Dle ZÚR LK je Liberec polyfunkčním střediskem cestovního ruchu, kde se mají připravit územní podmínky pro rozvoj služeb cestovního ruchu a vytvářet územní předpoklady pro využití potenciálu cestovního ruchu.

Katastrální území Rudolfov přímo navazuje na specifickou oblast Jizerské Hory, která je pro běžkařské a sjezdové tratě hojně využívána a je tedy žádoucí územně chránit tento potenciál na území k.ú. Rudolfov.

Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování mimo jiné ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, což ctí ÚPL vymezením plochy umožňující sjezdové tratě, nikoliv stavby pro bydlení, a tím zajišťuje její územní ochranu.

Požadavkem zadání územního plánu je také koncepčním řešením podporovat rozvoj sportovně rekreační vybavenosti a řešit vazby na okolní střediska cestovního ruchu. A dále vytvářet územní podmínky pro rozvoj infrastruktury cestovního ruchu, upřednostňovat šetrné formy cestovního ruchu a rekreace ve smyslu ochrany přírodních hodnot území, zvyšování kvality služeb a omezování dalších devastujících nežádoucích zátěží.

Z výše uvedeného vyplývá, že je žádoucí rozvíjet v ÚP cestovní ruch. Stabilizace a ochrana historicky existující sjezdové tratě místního významu (v území se nachází stále vleč) umožňuje rozvíjení sportovně rekreačních aktivit obyvatel Rudolfova a dalších uživatelů území (rekreanti ubytovaní v místě, jednodenní návštěvníci.). Pokud by došlo k zastavení ploch, které jsou historicky vymezeny pro sjezdovou trať, nebyla by v tomto území již jiná možnost realizace této sportovně rekreační vybavenosti, která je při existenci prudkých svahů a příznivých klimatických podmínek v tomto území žádoucí.

V novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlých fázích projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Vymezení ploch pro sjezdovou trať, která zde byla historicky provozována, je v souladu s prioritami a úkoly nadřazených nástrojů územního plánování a cíli územního plánování a je nutná její územní ochrana.

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

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

V Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004 Ústavní soud vyslovil následující právní názor k Článku 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který 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.

Na území k.ú Rudolfov byly do ploch změn rozvojových zastavitelných pro bydlení všeobecné zařazeny pozemky, které tak již byly vymezeny v ÚPL a dále ty proluky v zástavbě, kde se nenacházejí limity využití území a odsouhlasily je během projednání ÚPL dotčené orgány.

Předmětné pozemky jsou pro výstavbu nevhodné nejen z důvodu ochrany sjezdové tratě, ale také pro jejich další limity. Jedná se o prudký a pohledově exponovaný svah, který stoupá od komunikace k navazujícím lesním porostům. Předmětné pozemky jsou dále zasaženy ochranným pásmem lesa. Jejich vymezení do ploch bydlení všeobecného by bylo v rozporu s koncepcí ÚPL a také se zásadami vyplývajícími ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných během projednání ÚPL, zejména s ohledem na ochranu přírody a krajiny a krajinného rázu území navazujícího na CHKO JH. Územní studie krajiny zařadila tuto lokalitu do segmentu krajiny s dochovanými historickými strukturami a harmonickým

měřítkem a vztahy. Tyto hodnoty by vymezením předmětných pozemků do ploch bydlení všeobecného byly jednoznačně negativně dotčeny.

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0298 – Ing.

Jitka Routková

CJ MML 148984/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 178, 177

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

## Text námítky včetně odůvodnění:

Námitka k novému návrhu územního plánu Liberec pozemek p.č. 178, p.č. 177 v k.ú. Rudolfov

Magistrát města Liberec, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu Liberec pořídil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu územního plánu Liberec. Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil nový návrh územního plánu Liberec veřejnou vyhláškou, přičemž oznámil, že každý může uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Podatelka uplatňuje ve smyslu ustanovení stavebního zákona níže uvedenou námitku k návrhu územního plánu Liberec.

Podatelka je spoluvlastníkem pozemku p.č. 178 a p.č. 177 v k.ú. Rudolfov (682446) (dále jen „dotčené pozemky“), druh pozemku TTP, které jsou v novém návrhu územního plánu navrženy jako plochy sídelní zeleně.

Podatelka jako spoluvlastnice dotčených pozemků namítá, že nebyl zohledněna její připomínka na změnu funkčního využití v předloženém návrhu nového územního plánu Liberec, a to přeražení dotčených pozemků (návrh zakresu – varianta č. 1), eventuálně jejich části (viz. návrh zakresu varianta č.2, č.3, č.4) z plochy sídelní zeleně do plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovského typu- (B.1.20.50.v). bylo navrhováno, aby regulativem bylo určeno, že dotčené pozemky eventuálně jeho část budou zastavěny jediným rodinným domem charakteru původní lidové architektury, k trvalému bydlení, který se tvarově a stylově přiblíží původní architektuře a hmotově nepřekročí měřítko původních objektů v krajině a bude tak zachován krajinný ráz lokality jako celku.

Odůvodnění:

Dotčené pozemky se nacházejí přímo u rušné křižovatky u České chalupy v hlavní části bývalé historické obce Rudolfov. V místě samém je spojnice hlavních dopravních koridorů – dvě nejdůležitější dopravní komunikace z Liberce (části Harcov a části Ruprechtice), které následně společně pokračují směrem do Bedřichova a Jizerských hor. Křižovatka je navíc

doplněna autobusovou točnou MHD se stálým zázemím pro cestující a řidiče. **Dotčené pozemky se nachází v proluce bytové zástavby**, kdy:

- z východu dotčené pozemky souvisí s p.č. 189 – dle územního plánu – plochy k bydlení, v současnosti ve výstavbě bytový dům;
- z jihovýchodu a jihu jsou dotčené pozemky omezeny křižovatkou silnic Rudolfovská, Bedřichovská a Nastoupilova;
- z jihozápadu dotčené pozemky souvisí s místní komunikací Nastoupilova sousedící s pozemkem p.č. 176, který je v novém územním plánu navržen jako plocha změn 2.55.C.2.25.50.v a předpokládá se využití pozemku pro 4 domy – stavby smíšené centrální s bydlením, 2. patrové, o výšce až 12m; přestože se nachází v ochranném pásmu lesa a přímo vedle koridoru přílehlý biokoridor K19MB;
- ze západu dotčené pozemky navazují na stávající zástavbu původních chalup (st.p.č.183 a st.p.č. 180) - dle územního plánu - plochy k bydlení.

Dotčené pozemky navazují přirozeně na stávající zástavbu a doplňují ji, navržená plocha změn – výstavba nebude izolovanou zástavbou mimo ucelenou strukturu území, jedná se o lokální dostavbu proluky, tj. souhlasně s koncepcí územního plánu<sup>1</sup>. Nehrozí ani další rozšiřování zástavby. Jedná se tedy o přirozenou a logickou zástavbu enklávy, která je hůře hospodářsky využitelná k stávajícímu funkčnímu využití – trvalý travní porost (kdy louka je neustále sešlapávána a vytvořila se zde neoprávněná cesta) a která je dle politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace kraje zastavitelná s ohledem na trvale využitelný rozvoj obce - sociální pilíř a demografickou situaci obce pro trvalé bydlení. Navrženou změnou nedojde k narušení kvality prostředí.

S ohledem na celkovou velikost dotčených pozemků 2.502 m<sup>2</sup> bude zajištěn dostatečný vzájemný odstup od ostatních zastavěných pozemků a bude zachován charakter zástavby a krajinného rázu.

Dotčené pozemky jsou přímo dostupné ze stávající asfaltové komunikace a k jejich komunikační dostupnosti není třeba zřizovat další zpevněné plochy.

Navrženou změnou využití dotčených pozemků na plochy k bydlení nedojde k žádné změně prostupnosti krajiny. S ohledem na frekventovanou centrální křižovátku (ul. Rudolfovská, Bedřichovská a Nastoupilova) v daném místě je nulový pohyb zvířete, jak je zřejmé v zimním období, kdy na pozemku nejsou žádné stopy zvířete, která využívá k prostupnosti krajiny přílehlý biokoridor K19MB, který je významně klidnější pro překonání místní komunikace, než samotné centrum obce a jeho rušná křižovátka. Prostupnost krajiny nebude změněna ani pro obyvatelstvo, kdy pro prostupnost krajiny je s ohledem na četnost pohybu osob plně dostačující ulice Nastoupilova a na ni navazující lesní cesty. Tento pruh, navazující bezprostředně na lipovou alej, je dostačující pro prostupnost a zelený pás krajiny, zajišťuje její

<sup>1</sup>Část C.5. 0. 4 – 02- Severovýchod

CHARAKTERISTIKA: - ...v údolí Černé Nisy umožnit přiměřený individuální stavební rozvoj Rudolfova

PROSTOROVÉ POŽADAVKY – realizovat pouze lokální dostavby proluk a revitalizace již funkčně vymezených smíšených ploch (C, A) i ploch pro bydlení (B) zejména v lokalitách Horská a Rudolfov.....

spojitost a průchodnost území, a to i s ohledem na okolní lesní porosty a sousední biokoridor. Odpovídá i charakteru zástavby části Rudolfov. Účelem vytváření souvislých zelených pásů je zajistit průnik zeleně z volné krajiny do urbanizovaných sídel. V daném místě rozvolněné venkovské zástavby části Rudolfov, která přímo sousedí s kompaktními lesními porosty, je však zelený pruh 150 m vedle biokoridoru fakticky nadbytečný, když je přímo naplněn sousedními lesními porosty, kterými vede i biokoridor K19MB. Pokud by zde bylo nutno vymezit zelený pás, tak se více nabízí plocha 2.55.C.2.25.50.v, která přímo s biokoridorem sousedí a je navíc v ochranném pásmu lesa.

Dotčené pozemky jsou nevhodné jako veřejně přístupná pobytová zeleň, která by měla sloužit k sportovním, rekreačním a volnočasovým aktivitám. K tomuto účelu zde a ani v okolí není žádné sociální zázemí, a tak v současnosti obyvatelstvo a jejich psi vykonávají své potřeby v okolí a v zákrytu pomníku padlým za 1. světové války, či v jiných částech dotčených pozemků. Na dotčených pozemcích obyvatelé a jejich psi nevykonávají pouze svou potřebu, ale odkazují zde i odpadky – plasty, sklo, kovy a papír. A po vlastnících nelze spravedlivě požadovat, aby na své náklady a bez náhrady zajišťovali úklid dotčených pozemků užívaných jako plocha sídelní zeleně. Přičemž ve vegetační sezóně dochází k sešlapávání lučních porostů, což znemožňuje jejich hospodářské užití – dotčené pozemky se nedají pro pošlapaný travní porost řádně posekat, a navíc jsou kontaminovány odpadem, takže jsou hospodářsky nevyužitelné. Zároveň ani okolí blízkého hřbitova a pomníku není z pietních důvodů vhodných místem pro zábavné a volnočasové aktivity obyvatelstva a venčení jejich psů na předmětných pozemcích.

S ohledem na celkovou velikost dotčených pozemků 2.502 m<sup>2</sup> bude při jejich zástavbě zajištěn dostatečný odstup od místního historického hřbitova Rudolfov. Jak vyplývá z usnesení SML z 6. zasedání zastupitelstva ze dne 27.6.2013 a jeho důvodové zprávy, tak *„současný humánní hřbitov je v dnešní době užíván pouze v omezené míře, je však funkční a zrušený není. Do jaké míry plní pro místní obyvatele opravdu funkci pietního místa, je na dalším posouzení.“* Přičemž, co do ochranného pásma hřbitovů dle §17 zákona č.256/2001 Sb., o pohřebnictví, v účinném znění pozdějších p.p., podatelka uvádí, že stavební úřad o zřízení ochranného pásma rozhodnutím nerozhodl. Účelem ochranného pásma je účinně regulovat nevhodné provozy<sup>2</sup>, které by ohrozily řádný provoz pohřebiště nebo jeho důstojnost. Podatelka je názoru, že zástavbou dotčených pozemků stavbou k bydlení, k narušení pietního místa nedojde. Podatelka poukazuje na skutečnost, že plocha na parcele č. p.č. 176 vymezená v návrhu územního plánu 2.55.C.2.25.50.v (plocha změn a přepokládá se využití pozemku pro 4 domy) je ve stejné vzdálenosti od hřbitova, jako dotčené pozemky podatelů. Obdobně pak doposud nezastavěné sousední pozemky p.č.189 a 188/2 (plochy k bydlení) jsou v obdobné vzdálenosti od hřbitova, respektive bližší, jako dotčené pozemky podatelky.

Spoluvlastníci dotčených pozemků obnovili na své náklady pomník padlým 1. světové války, a to včetně původní desky a okolí. A dále ho na své náklady udržují, změnou územního plánu nedojde k ohrožení této památky, ba právě naopak, bude pod větším dohledem před vandaly.

Dotčené pozemky nezasahují do lokálního biokoridoru K19MB. Dotčené pozemky dle stávající květeny nepatří mezi rašeliništní a ani mokřadní louky, na pozemku se nenacházejí druhy vzácné či chráněné fauny nebo flóry.

V současnosti jsou pozemky dlouhodobě nekultivované, když předchozí vlastník se o ně žádným způsobem nestaral, LČR je užívají jako skládku stavebního materiálu či jako složiště dřeva, občané je používají k parkování vozidel, venčení psů či si přes pozemky dokonce vyjezdili cestu ke hřbitovu. Zábor zemědělského půdního fondu nebude významný, a to jak do rozsahu záboru, tak i do rozsahu kvality záboru zemědělského půdního fondu, protože zahrnuje půdy třídy III.ZPF.

Změnou funkčního využití dotčených pozemků se vytvoří ucelený prostor zastavěného území obce, přičemž nebude narušen krajinný ráz a realizace změny funkčního využití pozemků není doprovázena významným vlivem na životní prostředí.

Podatelka má záměr se v místě trvale usadit a na dotčených pozemcích zřídit stavbu pro bydlení pro svou potřebu – venkovský rodinný dům, který bude důsledně respektovat stávající historické hodnoty lidové zástavby a krajinný ráz lokality. Má za to, že z pohledu trvale udržitelného rozvoje obce je třeba zajistit plochy pro trvalé bydlení ve všech částech obce a záměr podatelky je také v souladu s rozvojovými prioritami v rámci řešení projektu „Elektronická metodická podpora tvorby rozvojových dokumentů obcí“ (CZ.1.04/4.1.00/62.00008), jehož nositelem bylo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Hospodářský a sociální pilíř trvale udržitelného rozvoje obce je zjištěn také vymezením ploch pro trvalé bydlení, a tento cíl by měl být připomínkou změnou funkčního využití dotčených pozemků v územním plánu naplněn.

Za kladné vyřízení připomínky k návrhu změny územního plánu podatelka předem děkuje.

Routková Jitka

Přílohy: červeně vyznačeno – plocha pro bydlení

- 1) *Návrh změny varianta č.1 – zakres do katastrální mapy – k bydlení oba dotčené pozemky;*
- 2) *Návrh změny varianta č.2 – zakres do katastrální mapy – k bydlení oba dotčené pozemky, ale pouze ve spodní části u křižovatky;*
- 3) *Návrh změny varianta č.3 – zakres do katastrální mapy – k bydlení pouze spodní část u křižovatky dotčeného pozemku p.č. 177;*
- 4) *Návrh změny varianta č.4 – zakres do katastrální mapy – k bydlení pouze dotčený pozemek p.č. 178*

### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 177, 178 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

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

Podatel požaduje vymezení předmětných pozemků nebo jejich částí do ploch umožňující stavbu 1 rodinného domu charakteru původní lidové architektury, která hmotově nepřekročí měřítko původních objektů v krajině.

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

V Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky navrženy jako součást ploch nezastavitelných stabilizovaných veřejných prostranství – zeleň (sídelní zeleň). V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) jako součást stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu (2012) projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na výše uvedené pokyny, konkrétně kapitolu A. Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.

Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na 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 estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚPL do ploch sídelní zeleně.

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a



příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Předmětné pozemky jsou součástí těchto zelených pásů, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinou zeleň – pobytové louky propojující okolní lesní porosty skrz zástavbu Rudolfova. Vymezením předmětných pozemků do ploch sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkrese koncepcí krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětných pozemků v zeleném pásu je dáno jejich funkční využití. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, které k těmto účelům již historicky přirozeně slouží. Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválně) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Prostupnost krajiny je zde vymezením zeleného pásu zachována zejména pro pěší návštěvníky území, což je zde důležité. Předmětné pozemky k tomuto účelu dnes přirozeně slouží a zároveň je to historicky opodstatněné, což uváděno i podatelí v námitce. Toto je v souladu s prioritou č. 29 PÚR ČR, kdy se mají vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest. Pro zvěř je prostupnost krajiny zajištěna v námitce zmiňovaným biokoridorem K19MB, ovšem tento biokoridor nemůže suplovat také propustnost pro obyvatelstvo na úkor výše popisovaného zeleného pásu už z hlediska terénních podmínek a charakteru lesního porostu, který je v místě biokoridoru hustý a pro pěší prostupnost nikdy nesloužil.

Předmětné pozemky společně s dalšími přilehlými pozemky jsou také součástí zeleného pásu, protože ten je vymezen i pro shromažďování obyvatel a dalším aktivitám podporující sociální pilíř (pouštění draků, sáňkování atd.), což je v souladu s cílem priority č. 21 PÚR ČR, podle které se mají zachovat souvislé pásy nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny.

Dle republikové priority č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfovo svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK. Vymezením nových rozvojových ploch na předmětných pozemcích by byl ráz urbanistické struktury narušen. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Území Rudolfova je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měla krajina společně s hodnotami území chránit.

V této části je na předmětných pozemcích rovněž zachován pás sídelní zeleně z důvodu ochrany urbanistické hodnoty Rudolfova. Předmětné pozemky i přesto, že navazují na plochy pro bydlení a komunikace, nebyly v minulosti nikdy zastavěny, což územní plán Liberec jejich zahrnutím do ploch sídelní zeleně a přes ně vymezeným zeleným pásem zachovává. Pás zeleně je zde zachován historicky v souvislosti s pietním místem památníku a navazujícím hřbitovem. Umožněním výstavby na

předmětných pozemcích by mohlo dojít k narušení piety tohoto místa. Pieta místa si vyžaduje zachování klidu a soukromí každého jednotlivce, který se v místě zastaví a chce vyjádřit soucit a lítost nad pozůstalými. Klid a soukromí je vyžadováno i s ohledem na účel, pro který byl památník v místě vybudován. Jedná se o památník obětem 1. světové války. Každá stavba ať pro bydlení nebo pro občanskou vybavenost a i pro jiné využití, je využívána lidmi, což automaticky generuje vlivy na okolí, které je v případě pietního místa žádoucí eliminovat, aby nedošlo k jeho narušení, jak už je popsáno výše. Není tedy vhodné, aby zde došlo ke srůstu zástavby.

Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Vymezením plochy pro bydlení a následnou výstavbou by došlo také k zániku jakési pohledové osy, která směrem od Bedřichova (ulice Bedřichovská) zprostředkovává pohled na památník a jeho pietní místo. Na předmětných pozemcích je zaznamenána také velká aktivita obyvatel, jedná se o místo shromažďování podporující sociální pilíř udržitelného rozvoje zejména z hlediska segregace obyvatel v souladu s prioritou č. 15 PÚR ČR. Zelený pás je na předmětných pozemcích vymezen převážně z důvodu jejich dlouhodobého fungování v souladu s principem vymezení zelených pásů a také vzhledem k existenci pietního místa na předmětných pozemcích a navazujícího hřbitova.

Co se týče argumentu, že pozemky tvoří proluku v zástavbě, tak v této problematice pořizovatel vycházel z příručky Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Metodická pomůcka k umístování staveb v prolukách). V této pomůcce se k pojmu „proluka“, který je zmíněný ve stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech uvádí, že umožňuje doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. U předmětných pozemků lze jednoznačně konstatovat, že netvoří proluku v řadové zástavbě, takže v tomto případě je nelze podle zmiňované metodické pomůcky vyhodnotit jako proluku v zástavbě. V druhém případě, kdy za proluku může být považován nezastavěný pozemek v souvislé řadě stávajících rodinných domů, již může být řečeno, že pozemky mohou být považovány za proluku v zástavbě. S ohledem na dobu, co se pořizuje územní plán Liberec, došlo k postupnému zastavění pozemků parc. č. 188/1, 188/2 a 189/1, 2, 3 (nachází se na něm základová deska). Na pozemcích parc. č. 181 a 184 se nacházejí pozemky staveb st. 180 a 183. Tato zástavba se zde nachází minimálně od roku 1843, kdy již byla zakreslena v Císařských otiscích. Všechny výše uvedené pozemky včetně pozemků podatele se nacházejí v jedné řadě podél Rudolfovské ulice a navazující Nastoupilově ulici. Pozemky podatele jsou posledními nezastavěnými pozemky v souvislé řadě zástavby rodinných domů v tomto území. I přesto, že lze z tohoto pohledu pozemky považovat za proluku v zástavbě, nebylo to vzato jako důvod pro zahrnutí pozemků do ploch pro zástavbu. U pozemků převládá požadavek na zachování stávajícího pietního místa. Proto také nelze vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení ani podle dalších podatelem navrhovaných variant.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky. Podatelem zmiňovaný projekt „Elektronická metodická podpora tvorby rozvojových dokumentů obcí“ se netýká způsobu

vymezování ploch bydlení v územních plánech ale vzniku webové aplikace pro tvorbu programu rozvoje obcí, nikoliv územních plánů.

Plocha Z2.55.SC2.25.50.v je vymezena ve funkční ploše SC – smíšené obytné centrální, která umožňuje vytvoření lokálního centra v Rudolfově společně s občanskou vybaveností, které v této části města chybí. Navíc plocha smíšená centrální umožňuje kapacitní odstavování osobních automobilů a autobusů, a proto je s touto plochou počítáno pro řešení problému s parkováním v sousední obci Bedřichov zejména v zimním období, kdy je zde parkovací kapacita naprosto vyčerpána. Využití této plochy proto není srovnatelné s náplní ploch bydlení všeobecného.

Předmětné pozemky přímo navazují na pozemek hřbitova. Jeho ochranné pásmo sice nebylo vyhlášeno a ani se již nevymezuje i přesto mají předmětné pozemky jiný charakter než pozemky parc. č. 176, 189, 188/2. Pozemek parc. č. 176 je od pozemku hřbitova vzdálen cca 60 m a není určen pro trvalé bydlení v rodinných domech, ale pro vznik lokálního centra. Pozemky parc. č. 189/1, 189/2, 188/2 jsou v obdobné vzdálenosti od hřbitova jako předmětné pozemky. Tyto pozemky byly do ÚPL zaneseny od fáze Konceptu ÚP (2011) jako součást zastavěného území a stabilizované plochy bydlení, protože v minulosti splňovaly definici zastavěného stavebního pozemku ke stavbě rodinného domu na pozemku st. p. 187, který byl následně zbourán a pozemek rozdělen na tři části. Pozemky byly již v ploše pro bydlení vymezeny v územním plánu z roku 2002 a v průběhu tvory ÚPL byly zastavěny rodinnými domy. S ohledem na výše popsanou problematiku náhrad za změnu v území a průběžného prověřování stavu v území během pořizování jednotlivých fází ÚPL včetně zapracování platných územních rozhodnutí, byly pozemky nadále vymezeny jako součást stabilizovaných ploch bydlení, resp. bydlení všeobecného.

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

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

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0299 – Petr Herian

CJ MML 150380/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 177, 178

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

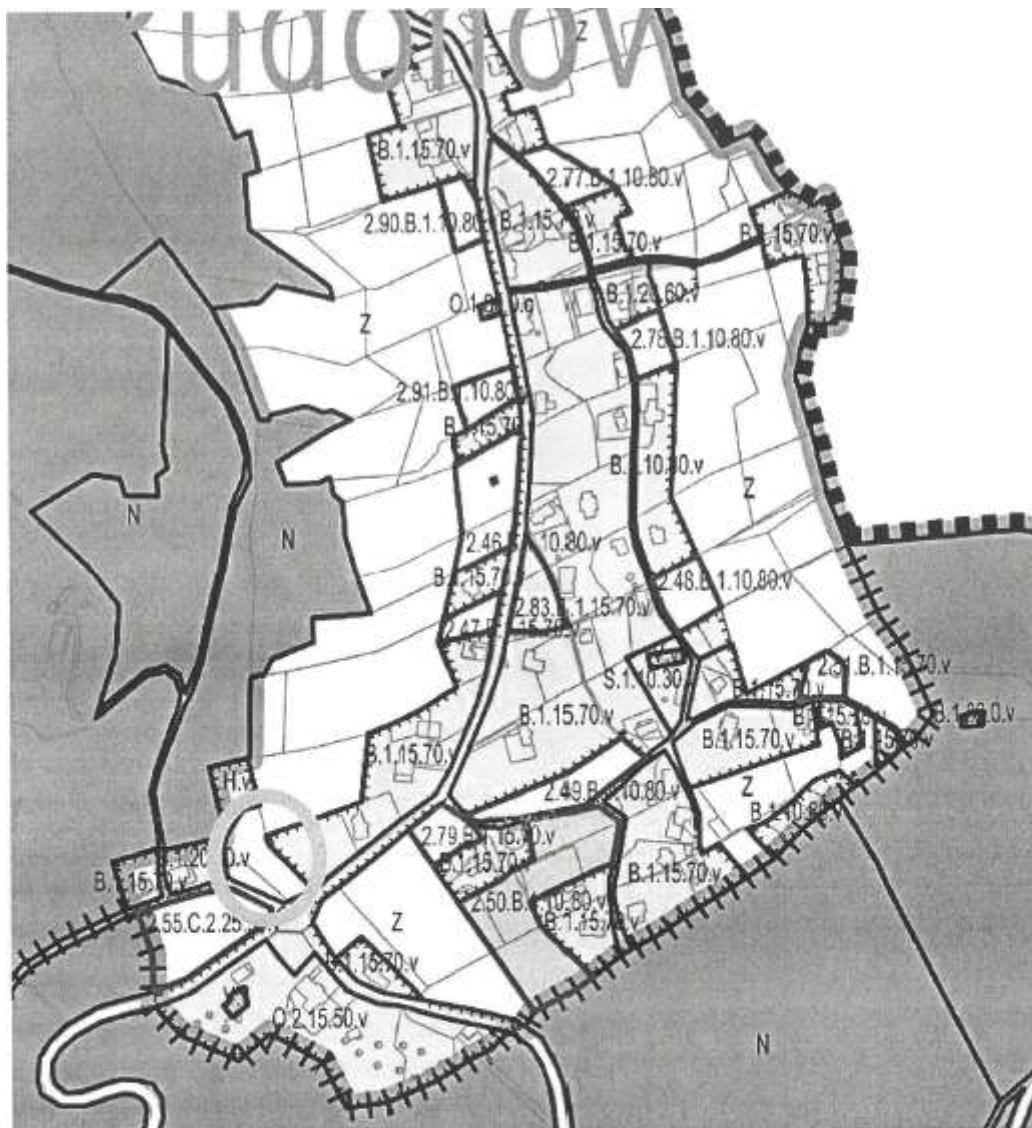
#### Námitka k novému návrhu územního plánu Liberec pozemek p.č. 178, p.č. 177 v k.ú. Rudolfov

Magistrát města Liberec, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „stavební zákon“), na základě pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu Liberec pořídil v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu územního plánu Liberec. Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil nový návrh územního plánu Liberec veřejnou vyhláškou, přičemž oznámil, že vlastníci mohou u pořizovatele uplatnit písemné námitky.

Podatel uplatňuje níže uvedenou námitku k návrhu nového územního plánu Liberec.

Podatel je spoluvlastníkem pozemku p.č. 178 a p.č. 177 v k.ú. Rudolfov (682446) (dále jen „dotčené pozemky“), druh pozemku TTP, které jsou v novém návrhu územního plánu navrženy jako plochy sídelní zeleně.

Podatel jako spoluvlastník dotčených pozemků namítá, že nebyla zohledněna jeho připomínka ze den 15.4.2016 na změnu funkčního využití dotčených pozemků v předloženém návrhu nového územního plánu Liberec, a to přeřazení dotčených pozemků (návrh zákresu – varianta č. 1), eventuálně jejich části (viz. návrh zákresu varianta č.2, č.3, č.4) z plochy sídelní zeleně do plochy bydlení – bydlení v rodinných domech venkovského typu- (B.1.20.50.v). bylo navrhováno, aby regulativem bylo určeno, že dotčené pozemky eventuálně jeho část budou zastavěny jediným rodinným domem charakteru původní lidové architektury, k trvalému bydlení, který se tvarově a stylově přiblíží původní architektuře a hmotově nepřekročí měřítko původních objektů v krajině a bude tak zachován krajinný ráz lokality jako celku.



#### Odůvodnění:

Dotčené pozemky se nacházejí přímo u rušné křižovatky u České chalupy v hlavní části bývalé historické obce Rudolfov. V místě samém je spojnice hlavních dopravních koridorů – dvě nejdůležitější dopravní komunikace z Liberce (části Harcov a části Ruprechtice), které následně společně pokračují směrem do Bedřichova a Jizerských hor. Křižovatka je navíc doplněna autobusovou točnou MHD se stálým zázemím pro cestující a řidiče. **Dotčené pozemky se nachází v proluce bytové zástavby**, kdy:

- z východu dotčené pozemky souvisí s p.č. 189 – dle územního plánu – plochy k bydlení, v současnosti ve výstavbě bytový dům;

- z jihovýchodu a jihu jsou dotčené pozemky omezeny křižovatkou silnic Rudolfovská, Bedřichovská a Nastoupilova;
- z jihozápadu dotčené pozemky sousedí s místní komunikací Nastoupilova sousedící s pozemkem p.č. 176, který je v novém územním plánu navržen jako plocha změn 2.55.C.2.25.50.v a přepokládá se využití pozemku pro 4 domy – stavby smíšené centrální s bydlením, 2. patrové, o výšce až 12m; přestože se nachází v ochranném pásmu lesa a přímo vedle koridoru přilehlý biokoridor K19MB;
- ze západu dotčené pozemky navazují na stávající zástavbu původních chalup (st.p.č.183 a st.p.č. 180) - dle územního plánu - plochy k bydlení.

Dotčené pozemky navazují přirozeně na stávající zástavbu a doplňují ji, navržená plocha změn – výstavba nebude izolovanou zástavbou mimo ucelenou strukturu území, jedná se o lokální dostavbu proluky, tj. souhlasné s koncepcí územního plánu<sup>1</sup>. Nehrozí ani další rozšiřování zástavby. Jedná se tedy o přirozenou a logickou zástavbu enklávy, která je hůře hospodářsky využitelná k stávajícímu funkčnímu využití – trvalý travní porost (kdy louka je neustále sešlapávána a vytvořila se zde neoprávněná cesta) a která je dle politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace kraje zastavitelná s ohledem na trvale využitelný rozvoj obce – sociální pilíř a demografickou situaci obce pro trvalé bydlení. Navrženou změnou nedojde k narušení kvality prostředí.

S ohledem na celkovou velikost dotčených pozemků 2.502 m<sup>2</sup> bude zajištěn dostatečný vzájemný odstup od ostatních zastavěných pozemků a bude zachován charakter zástavby a krajinného rázu.

Dotčené pozemky jsou přímo dostupné ze stávající asfaltové komunikace a k jejich komunikační dostupnosti není třeba zřizovat další zpevněné plochy.

Navrženou změnou využití dotčených pozemků na plochy k bydlení nedojde k žádné změně prostupnosti krajiny. S ohledem na frekventovanou centrální křižovátku (ul. Rudolfovská, Bedřichovská a Nastoupilova) v daném místě je nulový pohyb zvěře, jak je zřejmé v zimním období, kdy na pozemku nejsou žádné stopy zvěře, která využívá k prostupnosti krajiny přilehlý biokoridor K19MB, který je významně klidnější pro překonání místní komunikace, než samotné centrum obce a jeho rušná křižovátka. Prostupnost krajiny nebude změněna ani pro obyvatelstvo, kdy pro prostupnost krajiny je s ohledem na četnost pohybu osob plně dostačující ulice Nastoupilova a na ni navazující lesní cesty. Tento pruh, navazující bezprostředně na lipovou alej, je dostačující pro prostupnost a zelený pás krajiny a zajišťuje její spojitost a průchodnost území, a to i s ohledem na okolní lesní porosty a sousední biokoridor. Odpovídá i charakteru zástavby části Rudolfov. Účelem vytváření souvislých zelených pásů je zajistit průnik zeleně z volné krajiny do urbanizovaných sídel. V daném místě rozvolněné venkovské zástavby části Rudolfov, která přímo sousedí s kompaktními lesními porosty, je však zelený pruh 150 m vedle biokoridoru fakticky nadbytečný, když je přímo naplněn sousedními lesními porosty, kterými vede i biokoridor K19MB. Pokud by zde bylo

<sup>1</sup>Část C.5. 0. 4 – 02- Severovýchod

CHARAKTERISTIKA: - ...v údolí Černé Nisy umožnit přiměřený individuální stavební rozvoj Rudolfova

PROSTOROVÉ POŽADAVKY – realizovat pouze lokální dostavby proluk a revitalizace již funkčně vymezených smíšených ploch (C, A) i ploch pro bydlení (B) zejména v lokalitách Horská a Rudolfov.....

nutno vymezit zelený pás, tak se více nabízí plocha 2.55.C.2.25.50.v, která přímo s biokoridorem sousedí a je navíc v ochranném pásmu lesa, přesto je z neznámých důvodů plocha 2.55.C.2.25.50.v, navrhuje k zástavbě dotčené pozemky ve spoluvlastnictví podatele nikoliv.

Dotčené pozemky jsou vysloveně nevhodné jako veřejně přístupná pobytová zeleň, která by měla sloužit k sportovním, rekreačním a volnočasovým aktivitám. Takové užití je porušením práva vlastnického podatele. K tomuto účelu zde a ani v okolí není žádné sociální zázemí, a tak v současnosti obyvatelstvo a jejich psi vykonávají své potřeby v okolí a v zákrytu pomníku padlým za 1. světové války, či v jiných částech dotčených pozemků. Na dotčených pozemcích obyvatelé a jejich psi nevykonávají pouze svou potřebu, ale odkazují zde i odpadky – plasty, sklo, kovy a papír. A po vlastnících nelze spravedlivě požadovat, aby na své náklady a bez náhrady zajišťovali úklid dotčených pozemků užívaných jako plocha sídelní zeleně. Přičemž ve vegetační sezóně dochází k sešlapávání lučních porostů, což znemožňuje jejich hospodářské užití – dotčené pozemky se nedají pro pošlapaný travní porost řádně posekat, a navíc jsou kontaminovány odpadem, takže jsou hospodářsky nevyužitelné. Zároveň ani okolí blízkého hřbitova a pomníku není z pietních důvodů vhodným místem pro zábavné a volnočasové aktivity obyvatelstva a venčení jejich psů na předmětných pozemcích.

S ohledem na celkovou velikost dotčených pozemků 2.502 m<sup>2</sup> bude při jejich zástavbě zajištěn dostatečný odstup od místního historického hřbitova Rudolfov. Jak vyplývá z usnesení SML z 6. zasedání zastupitelstva ze dne 27.6.2013 a jeho důvodové zprávy, tak „*současný humánní hřbitov je v dnešní době užíván pouze v omezené míře, je však funkční a zrušený není. Do jaké míry plní pro místní obyvatele opravdu funkci pietního místa, je na dalším posouzení.*“ Přičemž, co do ochranného pásma hřbitovů dle §17 zákona č.256/2001 Sb., o pohřebnictví, v účinném znění pozdějších p.p., podatel uvádí, že stavební úřad o zřízení ochranného pásma rozhodnutím nerozhodl. Účelem ochranného pásma je účinně regulovat nevhodné provozy<sup>2</sup>, které by ohrozily řádný provoz pohřebiště nebo jeho důstojnost. Podatel je názoru, že zástavbou dotčených pozemků stavbou k bydlení, k narušení pietního místa nedojde. Podatel poukazuje na skutečnost, že plocha na parcele č. p.č. 176 vymezená v návrhu územního plánu 2.55.C.2.25.50.v (plocha změn a předpokládá se využití pozemku pro 4 domy) je ve stejné vzdálenosti od hřbitova, jako dotčené pozemky podatelů. Obdobně pak doposud nezastavěné sousední pozemky p.č.189 a 188/2 (plochy k bydlení) jsou v obdobné vzdálenosti od hřbitova, respektive bližší, jako dotčené pozemky podatelky.

Spoluvlastníci dotčených pozemků obnovili na své náklady pomník padlým 1. světové války, a to včetně původní desky a okolí. A dále ho na své náklady udržují, změnou územního plánu nedojde k ohrožení této památky, ba právě naopak, bude pod větším dohledem před vandaly.

Dotčené pozemky nezasahují do lokálního biokoridoru K19MB. Dotčené pozemky dle stávající květeny nepatří mezi rašeliništní a ani mokřadní louky, na pozemku se nenacházejí druhy vzácné či chráněné fauny nebo flóry.

---

<sup>2</sup> *Restaurace, bowlingové bary, herny apd.*

V současnosti jsou pozemky dlouhodobě nekultivované, když předchozí vlastník se o ně žádným způsobem nestaral, LČR je užívají jako skládku stavebního materiálu či jako složiště dřeva, občané je používají k parkování vozidel, venčení psů či si přes pozemky dokonce vyjezdili cestu ke hřbitovu. Zábor zemědělského půdního fondu nebude významný, a to jak do rozsahu záboru, tak i do rozsahu kvality záboru zemědělského půdního fondu, protože zahrnuje půdy třídy III.ZPF.

Změnou funkčního využití dotčených pozemků se vytvoří ucelený prostor zastavěného území obce, přičemž nebude narušen krajinný ráz a realizace změny funkčního využití pozemků není doprovázena významným vlivem na životní prostředí.

Podatel má záměr se v místě trvale usadit a na dotčených pozemcích zřídit stavbu pro bydlení pro svou potřebu – venkovský rodinný dům, který bude důsledně respektovat stávající historické hodnoty lidové zástavby a krajinný ráz lokality. Má za to, že z pohledu trvale udržitelného rozvoje obce je třeba zajistit plochy pro trvalé bydlení ve všech částech obce a záměr podatelky je také v souladu s rozvojovými prioritami v rámci řešení projektu „Elektronická metodická podpora tvorby rozvojových dokumentů obcí“ (CZ.1.04/4.1.00/62.00008), jehož nositelem bylo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Hospodářský a sociální pilíř trvale udržitelného rozvoje obce je zjištěn také vymezením ploch pro trvalé bydlení, a tento cíl by měl být připomínkou změnou funkčního využití dotčených pozemků v územním plánu naplněn.

Za kladné vyřízení námítky k návrhu změny územního plánu podatel předem děkuji .

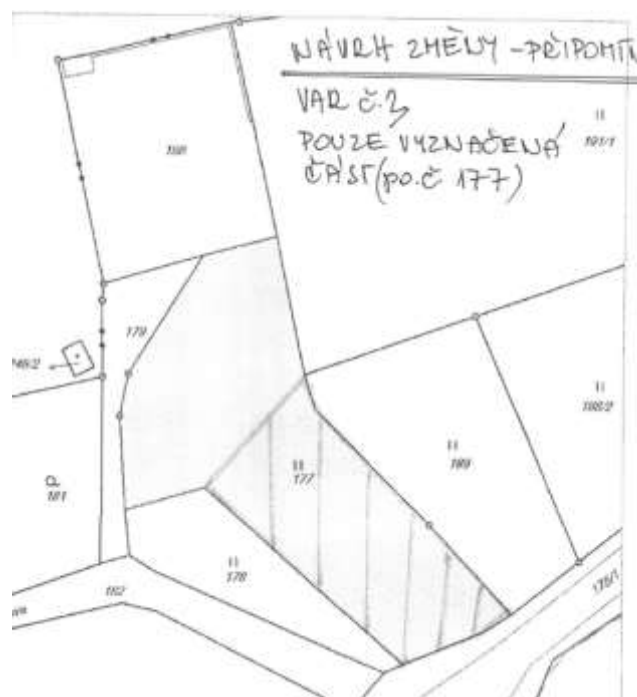
Herian Petr

Přílohy: červeně vyznačeno – plocha pro bydlení

- 1) *Návrh změny varianta č.1 – zakres do katastrální mapy – k bydlení oba dotčené pozemky;*
- 2) *Návrh změny varianta č.2 – zakres do katastrální mapy – k bydlení oba dotčené pozemky, ale pouze ve spodní části u křižovatky;*
- 3) *Návrh změny varianta č.3 – zakres do katastrální mapy – k bydlení pouze spodní část u křižovatky dotčeného pozemku p.č. 177;*
- 4) *Návrh změny varianta č.4 – zakres do katastrální mapy – k bydlení pouze dotčený pozemek p.č.*

178





### Vývoj funkčního využití:

Pozemkům parc. č. 177, 178 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětné pozemky“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

Koncept ÚP (2011): stabilizované plochy veřejných prostranství - zeleň (VZ),

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul předmětné pozemky do ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační.

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

Podatel požaduje vymezení předmětných pozemků nebo jejich částí do ploch umožňující stavbu 1 rodinného domu charakteru původní lidové architektury, která hmotově nepřekročí měřítko původních objektů v krajině.

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

V Konceptu ÚP (2011) byly předmětné pozemky navrženy jako součást ploch nezastavitelných stabilizovaných veřejných prostranství – zeleň (sídelní zeleň). V Návrhu pro společné jednání (2012) a Návrhu pro veřejné projednání (2013) jako součást stabilizovaných ploch sídelní zeleně (Z).

Na základě Pokynů pro zpracování návrhu (2012) projektant ÚPL přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona, zejména s ohledem na výše uvedené pokyny, konkrétně kapitolu A. *Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele, bod 1. Upravit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití písm. a. Posoudit vhodnost rozčlenění stabilizovaných ploch do menších celků, b. Posoudit podmínky prostorového uspořádání v jednotlivých plochách, c. Přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně.*

Projektant znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zeleň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zeleň tvoří především vzrostlá zeleň dřevin, keřů, travních porostů i zahrad s ovocnými stromy a ovocné sady. Vyskytuje se v zastavěném i zastavitelném území města, je vymezena bez ohledu na způsob založení a majetkové vztahy. To znamená, že zahrnuje jak zeleň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zeleň, parky, sídlištní zeleň), soukromou zeleň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zeleň vyhrazenou na omezeném 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 Novém návrhu pro společné jednání (2016) nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou předmětné pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání byla v souladu s nově stanovenou koncepcí.

Nový návrh pro společné jednání (2016) vymezil v rámci stanovení koncepce krajiny „zelené pásy“, které v překryvu nad plochami zastavěnými, nezastavěnými a plochami změn v krajině zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru, doplňkově (v překryvech se zastavěnými plochami) i vyhrazenou zelení zahrad a sportovních areálů.

Předmětné pozemky jsou součástí těchto zelených pásů, protože se jedná se o plochu, která zahrnuje krajinou zeleně – pobytové louky propojující okolní lesní porosty skrz zástavbu Rudolfova. Vymezením předmětných pozemků do ploch sídelní zeleně je zachována spojitost zelených pásů. Zelený pás je vymezen ve výkresu koncepce krajiny (2b) a princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území je hlavním principem urbanistické koncepce města postrádajícího historický prostorový koncept.

Polohou předmětných pozemků v zeleném pásu je dáno jejich funkční využití. V této lokalitě nelze zelený pás vést v jiné poloze, protože je z části zastavěná a pro vedení zeleného pásu jsou využity volné plochy sídelní zeleně, které k těmto účelům již historicky přirozeně slouží. Tam, kde se nově vymezená překryvná vrstva zelených pásů dostala do konfliktu s nově navrženými (jinak schválně) zastavitelnými plochami, byly tyto plochy vyřazeny. Tam, kde se vrstva zelených pásů dostala do konfliktu se stabilizovanými zastavěnými plochami, byla pro tyto principiálně zachovávané plochy stanovena zásada nenavyšování koeficientu zastavění nad současný stav, což zajistí kontinuitu stávající funkce bez snižování environmentální hodnoty plochy.

Prostupnost krajiny je zde vymezením zeleného pásu zachována zejména pro pěší návštěvníky území, což je zde důležité. Předmětné pozemky k tomuto účelu dnes přirozeně slouží a zároveň je to historicky opodstatněné, což uváděno i podatelí v námítce. Toto je v souladu s prioritou č. 29 PÚR ČR, kdy se mají vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest. Pro zvěř je prostupnost krajiny zajištěna v námítce zmiňovaným biokoridorem K19MB, ovšem tento biokoridor nemůže suplovat také propustnost pro obyvatelstvo na úkor výše popisovaného zeleného pásu už z hlediska terénních podmínek a charakteru lesního porostu, který je v místě biokoridoru hustý a pro pěší prostupnost nikdy nesloužil.

Předmětné pozemky společně s dalšími přílehlými pozemky jsou také součástí zeleného pásu, protože ten je vymezen i pro shromažďování obyvatel a dalších aktivitám podporující sociální pilíř (pouštění draků, sáňkování atd.), což je v souladu s cílem priority č. 21 PÚR ČR, podle které se mají zachovat souvislé pásy nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst pro zachování prostupnosti krajiny.

Dle republikové priority č. 14 uvedené v PÚR ČR se požaduje „zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice“, což Rudolfov svým charakterem venkovského osídlení bez souvislého propojení s kompaktní zástavbou města určitě splňuje. Toto tvrzení je také rozvedeno v prioritě P1 ZÚR LK. Vymezením nových rozvojových ploch na předmětných pozemcích by byl ráz urbanistické struktury narušen. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a

archeologického dědictví. Území Rudolfova je bezpochyby hodnotným územím, kde by se měla krajina společně s hodnotami území chránit.

V této části je na předmětných pozemcích rovněž zachován pás sídelní zeleně z důvodu ochrany urbanistické hodnoty Rudolfova. Předmětné pozemky i přesto, že navazují na plochy pro bydlení a komunikace, nebyly v minulosti nikdy zastavěny, což územní plán Liberec jejich zahrnutím do ploch sídelní zeleně a přes ně vymezeným zeleným pásem zachovává. Pás zeleně je zde zachován historicky v souvislosti s pietním místem památníku a navazujícím hřbitovem. Umožněním výstavby na předmětných pozemcích by mohlo dojít k narušení piety tohoto místa. Pieta místa si vyžaduje zachování klidu a soukromí každého jednotlivce, který se v místě zastaví a chce vyjádřit soucit a lítost nad pozůstalými. Klid a soukromí je vyžadováno i s ohledem na účel, pro který byl památník v místě vybudován. Jedná se o památník obětem 1. světové války. Každá stavba ať pro bydlení nebo pro občanskou vybavenost a i pro jiné využití, je využívána lidmi, což automaticky generuje vlivy na okolí, které je v případě pietního místa žádoucí eliminovat, aby nedošlo k jeho narušení, jak už je popsáno výše. Není tedy vhodné, aby zde došlo ke srůstu zástavby.

Cílem vymezení zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Vymezením plochy pro bydlení a následnou výstavbou by došlo také k zániku jakési pohledové osy, která směrem od Bedřichova (ulice Bedřichovská) zprostředkovává pohled na památník a jeho pietní místo. Na předmětných pozemcích je zaznamenána také velká aktivita obyvatel, jedná se o místo shromažďování podporující sociální pilíř udržitelného rozvoje zejména z hlediska segregace obyvatel v souladu s prioritou č. 15 PÚR ČR. Zelený pás je na předmětných pozemcích vymezen převážně z důvodu jejich dlouhodobého fungování v souladu s principem vymezení zelených pásů a také vzhledem k existenci pietního místa na předmětných pozemcích a navazujícího hřbitova.

Co se týče argumentu, že pozemky tvoří proluku v zástavbě, tak v této problematice pořizovatel vycházel z příručky Ministerstva pro místní rozvoj ČR (Metodická pomůcka k umísťování staveb v prolukách). V této pomůcce se k pojmu „proluka“, který je zmíněný ve stavebním zákoně a jeho prováděcích předpisech uvádí, že umožňuje doplnění stávající souvislé zástavby vhodnou stavbou při respektování všech urbanistických a architektonických zásad. Pojem „stávající souvislá zástavba“ je nutno v daném kontextu chápat jako zástavbu řadovou, tzn., že jednotlivé stavby (budovy) mají štítové zdi těsně u sebe, jedna na druhou navazují. V zástavbě rodinných domů se prolukou rozumí také nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem. U předmětných pozemků lze jednoznačně konstatovat, že netvoří proluku v řadové zástavbě, takže v tomto případě je nelze podle zmiňované metodické pomůcky vyhodnotit jako proluku v zástavbě. V druhém případě, kdy za proluku může být považován nezastavěný pozemek v souvislé řadě stávajících rodinných domů, již může být řečeno, že pozemky mohou být považovány za proluku v zástavbě. S ohledem na dobu, co se pořizuje územní plán Liberec, došlo k postupnému zastavění pozemků parc. č. 188/1, 188/2 a 189/1, 2, 3 (nachází se na něm základová deska). Na pozemcích parc. č. 181 a 184 se nacházejí pozemky staveb st. 180 a 183. Tato zástavba se zde nachází minimálně od roku 1843, kdy již byla zakreslena v Císařských otiscích. Všechny výše uvedené pozemky včetně pozemků podatele se nacházejí v jedné řadě podél Rudolfovské ulice a navazující Nastoupilově ulici. Pozemky podatele jsou posledními nezastavěnými pozemky v souvislé řadě zástavby rodinných domů v tomto území. I přesto, že lze z tohoto pohledu pozemky považovat za proluku v zástavbě, nebylo to vzato jako důvod pro zahrnutí pozemků do ploch pro zástavbu. U pozemků převládá požadavek na zachování stávajícího pietního místa. Proto také nelze vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení ani podle dalších podatelem navrhovaných variant.

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadají i předmětné pozemky, je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání vyhodnoceny vhodnější pozemky. Podatelem zmiňovaný projekt „Elektronická metodická podpora tvorby rozvojových dokumentů obcí“ se netýká způsobu vymezení ploch bydlení v územních plánech ale vzniku webové aplikace pro tvorbu programu rozvoje obcí, nikoliv územních plánů.

Podatelem zmiňovaná plocha Z2.55.SC2.25.50.v je vymezena ve funkční ploše SC – smíšené obytné centrální, která umožňuje vytvoření lokálního centra v Rudolfově společně s občanskou vybaveností, které v této části města chybí. Navíc plocha smíšená centrální umožňuje kapacitní odstavování osobních automobilů a autobusů, a proto je s touto plochou počítáno pro řešení problému s parkováním v sousední obci Bedřichov zejména v zimním období, kdy je zde parkovací kapacita naprosto vyčerpána. Využití této plochy proto není srovnatelné s náplní ploch bydlení všeobecného. Sami podatelé v námitce uvádějí, že na předmětných pozemcích neoprávněně parkují návštěvníci území a že si to nepřejí, což je další z důvodů zachování zeleného pásu v této poloze v souvislosti s pietním místem. Přesun zeleného pásu jihozápadním směrem na plochu Z2.55.SC2.25.50.v není z pohledu koncepce ÚPL účelné, protože tato plocha na rozdíl od předmětných pozemků přirozeně neslouží k tomuto účelu. Navíc by došlo zmenšení této plochy určené pro lokální centrum či parkování návštěvníků území, což také není žádoucí. Zelený pás je na předmětných pozemcích vymezen převážně z důvodu jejich dlouhodobého fungování v souladu s principem vymezení zelených pásů a také vzhledem k existenci pietního místa na předmětných pozemcích a navazujícího hřbitova.

Předmětné pozemky přímo navazují na pozemek hřbitova. Jeho ochranné pásmo sice nebylo vyhlášeno a ani se již nevymezuje i přesto mají předmětné pozemky jiný charakter než pozemky parc. č. 176, 189, 188/2. Pozemek parc. č. 176 je od pozemku hřbitova vzdálen cca 60 m a není určen pro trvalé bydlení v rodinných domech, ale pro vznik lokálního centra. Pozemky parc. č. 189/1, 189/2, 188/2 jsou v obdobné vzdálenosti od hřbitova jako předmětné pozemky. Tyto pozemky byly do ÚPL zaneseny od fáze Konceptu ÚP (2011) jako součást zastavěného území a stabilizované plochy bydlení, protože v minulosti splňovaly definici zastavěného stavebního pozemku ke stavbě rodinného domu na pozemku st. p. 187, který byl následně zbourán a pozemek rozdělen na tři části. Pozemky byly již v ploše pro bydlení vymezeny v územním plánu z roku 2002 a v průběhu tvory ÚPL byly zastavěny rodinnými domy. S ohledem na výše popsanou problematiku náhrad za změnu v území a průběžného prověřování stavu v území během pořizování jednotlivých fází ÚPL včetně zapracování platných územních rozhodnutí, byly pozemky nadále vymezeny jako součást stabilizovaných ploch bydlení, resp. bydlení všeobecného.

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

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

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0300 – Ing.

Petr Sochor

CJ MML 150736/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 241

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, má dobré připojení na místní komunikaci i inženýrské sítě.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 241 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

Návrh pro společné jednání (2012): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

Návrh pro veřejné projednání (2013): stabilizované plochy sídelní zeleně (Z),

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel požaduje zařadit předmětný pozemek parc. č. 241 do ploch bydlení.

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

Pozemku bylo v konceptu ÚP (2011) navrženo funkční využití „plochy smíšené nezastavitelné“. V návrhu pro společné jednání (2012) došlo k redukci kategorií ploch s rozdílným způsobem využití a předmětný pozemek byl navržen do „ploch sídelní zeleně“. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant ÚP přepracoval koncepci územního plánu stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na pokyn „přehodnotit vymezení a podmínky využití různých druhů ploch sídelní zeleně“ znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch smíšených nezastavěného území, přičemž jsou umísťovány v zastavěném i nezastavěném území, jsou nově definovanou funkční kategorií, protože obecně nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch smíšených nezastavěného území, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území města.

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

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

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

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

Stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existencí lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření v něm. Umístěním stavby na předmětný pozemek by vzniklo reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů. Ve vzdálenosti 25 -30 m od okraje lesa není z výše uvedených důvodů žádoucí umísťovat stavby. Na předmětný pozemek by tedy vzhledem k jeho poloze, kdy je obklopen pozemky PUPFL, a výměře umístit v bezpečné poloze stavbu pro bydlení a není tedy ani účelné v ÚP rozvojovou plochu vymezovat.

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

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

Dle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území a také prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Předmětný pozemek nebyl vzhledem k podmínkám v území vyhodnocen jako vhodný pro zástavbu na bydlení a proto nebylo námitce vyhověno. Z hlediska výše uvedených limitů na předmětném pozemku je nevhodný pro zástavbu pro bydlení a tvoří jako plocha sídelní zeleně přirozený přechod mezi zástavbou a pozemky určené k plnění funkce lesa.

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

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

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



## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0301 – Ing.

Lukáš Plechatý

CJ MML 150111/18

katastrální území: Rudolfov

pozemek parc. č.: 25

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

### Text námítky včetně odůvodnění:

NÁMITKA: Nesouhlasím s převedením pozemků do ploch sídelní zeleně - Z

#### ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek je prolukou v zastavěném území. Žádám jeho převod do ploch pro bydlení (B). Je to místo vhodné pro citlivé umístění 1 RD v klidné lokalitě. Umístěním 1 RD nedojde k narušení komfortu bydlení okolních obyvatel. Pozemek je dopravně napojen.

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 25 v k. ú. Rudolfov (dále jen „předmětný pozemek“) (katastrální území nebude již dále uváděno) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno funkční využití:

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

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

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

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

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

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

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

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

### Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Podatel požaduje zařadit pozemek parc. č. 25 do plochy bydlení.

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

V konceptu ÚP (2011) byl celý předmětný pozemek navržen do ploch smíšených obytných jako součást zastavěného území.

Během projednávání konceptu ÚP (2011) dotčené orgány v rámci stanovisek (CHKO JH) nesouhlasily s vymezením zastavěného území a v souvislosti s tím s vymezením stabilizovaných zastavitelných ploch v k. ú. Rudolfov. Dle stanoviska CHKO JH ke konceptu ÚP (2011) bylo požadováno přehodnocení vymezení stabilizovaných ploch pro bydlení v k. ú. Rudolfov, které neodpovídají stávající rozptýlené zástavbě a byly v rámci konceptu ÚP 2011) spojeny do souvislé plochy pro bydlení (bez vyhodnocení dopadu na ZPF). Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Dle Plánu péče CHKO se má zachovat tradiční rozptýlená zástavba, která je pro katastrální území Rudolfov typická, a vyloučit její zahušťování. V rámci stanoviska CHKO JH ke Konceptu ÚP (2011) je uveden požadavek na zařazení předmětného pozemku do ploch smíšených nezastavitelných v rámci uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci a ochrany volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin.

Dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO JH je harmonická venkovská krajina na území Rudolfova ve významné pohledové souvislosti s CHKO JH. Rudolfov tvoří jeden urbanistický komplex složený z části mimo CHKO JH a v CHKO JH, pohledově vnímaný jako celek. Za zásadní se zde považuje ochrana volné nezastavěné krajiny ve vyšších partiích luk a pastvin a uchování kompaktní údolní zástavby při komunikaci, která je již kompromisem oproti původní rozvolněné zástavbě obce.

Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů k vymezení zastavěného území v k. ú. Rudolfov byl v Pokynech pro zpracování návrhu územního plánu (2012) v kapitole I., písmeno B „*Pokyny vyplývající z požadavků pořizovatele a určeného zastupitele*“, v bodě 6 dán pokyn k úpravě vymezení zastavěného území. Na základě Pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (2012) projektant daný problém přehodnotil, upravil vymezení zastavěného území a v souvislosti s tím vymezení stabilizovaných zastavitelných ploch v rámci celého území města a navrhl předmětnému pozemku v Návrhu pro společné jednání (2012) funkční využití jako plochy zemědělské. Toto navržení odpovídá také vymezení v územním plánu z roku 2002, kde je předmětný pozemek zahrnut do „ploch přírody a krajiny – trvalé travní porosty a plochy přírody a krajiny“.

Dle § 58 stavebního zákona se do zastavěného území zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků. Dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. Předmětný pozemek není zastavěným stavebním pozemkem ani nebyl vyhodnocený jako proluka v zástavbě.

Dle § 2 stavebního zákona je zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

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

Vymezením předmětného pozemku jako plochy pro bydlení by zde došlo ke slítí stávající zástavby v údolí (podél ulice Rudolfovská) se třemi osamělými domy na horizontu pod lesním okrajem. Tyto poloroubené stavby jsou zde historicky (stavby jsou evidovány v mapách Císařských otisků z roku 1843) a není žádoucí, aby se zástavba v těchto místech rozšiřovala. Došlo by tak k zastavování pohledově exponovaných svahů a tím narušení místa krajinného rázu MKR-03-7-b Rudolfov.

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

V Novém návrhu pro společné jednání (2016) došlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je předmětný pozemek, protože byl z plochy zemědělské převeden do plochy sídelní zeleně, protože na základě Pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu (2015) projektant přepracoval koncepci ÚPL stanovovanou podle § 43 stavebního zákona a s ohledem na její přepracování znovu prověřil koncepci zeleně a funkční využití jednotlivých ploch a v případě jejich rozporu s novou koncepcí došlo ke změně jejich funkčního využití. Projektant prověřil skutečný stav ploch v daném území a dospěl k závěru, že využití pozemků svým charakterem odpovídá ploše sídelní zeleně. Dle odůvodnění ÚPL sídelní zezeň tvoří podstatnou součást struktury veřejných prostranství, zajišťuje mimo jiné i provázanost zastavěného území města s příměstskou krajinou. Sídelní zezeň tvoří především vzrostlá zezeň 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 zezeň veřejnou na parkově založených a veřejnosti přístupných a využívaných veřejných prostranstvích (veřejná zezeň, parky, sídlištní zezeň), soukromou zezeň na soukromých pozemcích různé funkce převážně zahrad v okolí obytných staveb, zezeň vyhrazenou na omezeném skupinám přístupných plochách v oplocených areálech výroby, občanského vybavení, doprovodnou zezeň v páscech podél liniových přírodních i antropogenních prvků převážně komunikací a vodotečí, i enklávy hospodářské zezeň luk a pastvin mezi zástavbou, kdy jejich jednotícím atributem je okolní současné i budoucí urbanizované prostředí. Tato zezeň bez ohledu na veřejnou přístupnost plní všechny funkce estetickou, prostorotvornou, ochrannou, hygienickou, mikroklimatickou, rekreační, atd. Tento popis odpovídá předmětné ploše a proto je vymezena v ÚP do ploch sídelní zeleně.

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.

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

V městském sektoru 2 – severovýchod, do kterého spadá i předmětný pozemek je v ÚPL celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 17 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a přestavby pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu bude rozvojový potenciál této oblasti zajištěn. Rozšiřování rozvojových zastavitelných ploch pro bydlení všeobecné dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné a jako rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení všeobecné byly v rámci projednání ÚPL vyhodnoceny vhodnější pozemky.

Na změnu územního plánu není ze zákona právní nárok a nelze veškeré pozemky přiléhající na síť dopravní infrastruktury vymezit do ploch změn (rozvojových) zastavitelných.

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