



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. 84

L.3.24 STARÉ PAVLOVICE



## L.3.24 STARÉ PAVLOVICE

### Obsah kapitoly

Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0358 – Ing. Lukáš Plechatý.....	2
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0359 – Ing. Luboš Vít .....	5
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0360 – Ing. Luboš Vít .....	9
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0361 – Jiří Čížek.....	13
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0362 – TP Real s.r.o. ....	16
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0363 – Jindřich Dušek .....	19
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0364 – European Development & Investment, a.s. ....	23
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0365 – Ing. Jan Daněk .....	27
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0366 – Josef Kušnirak .....	30
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0367 – Ing. Andrea Klourzová.....	33
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0368 – Ing. Oldřich Machaň, CSc. ....	37
Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP_0369 – Lenka Stehlíková .....	40

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0358 – Ing. Lukáš Plechatý

CJ MML 151961/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemek parc. č.: 752/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

### Text námítky a odůvodnění:

**NÁMITKA:** Částečně souhlasím s převedením pozemků do ploch B, žádám o rozšíření o IRD dle přiloženého zákresu.

### ODŮVODNĚNÍ:

Žádám, aby část pozemku byla převedena z ploch Z do ploch bydlení B. Pozemek je možné dopravně napojit rozšířením příjezdové cesty.

### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 752/1 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): pozemek byl veden v návrhových *plochách smíšených obytných (BS)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): většina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách bydlení (B)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do návrhových *ploch veřejných prostranství (P)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): většina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách bydlení (B)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do návrhových *ploch veřejných prostranství (P)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): severní polovina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách sídelní zeleně (Z)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do návrhových *ploch veřejných prostranství (P)*, jižní část pozemku je vedena jako návrhová *plocha bydlení (B)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): severní polovina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách sídelní zeleně (Z)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do návrhových *ploch veřejných prostranství (P)*, jižní část pozemku je vedena v návrhových *plochách bydlení (B)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): severní polovina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách zeleně sídelní (ZS)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do rozvojových *ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*, jižní část pozemku je vedena v rozvojových *plochách bydlení všeobecného (BO)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): severní polovina pozemku je vedena ve stabilizovaných *plochách zeleně sídelní (ZS)*, v jižní části pozemku se nachází příčný pruh spadající do rozvojových *ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*, jižní část pozemku je vedena v rozvojových *plochách bydlení všeobecného (BO)*.

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

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel požaduje u pozemku částečně změnit jeho funkční využití, a to z ploch určených pro zeleň do ploch umožňujících umísťovat stavbu pro bydlení. Záměrem podatele je vymezení plochy pro umístění jedné stavby rodinného domu.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant ÚPL uvedený pozemek opětovně prověřil. V rámci vyhodnocení projednání návrhu ÚP pro VP (2018) 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*“. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) tedy námitku vyhodnotil podle platné legislativy a následně navrhl námitce nevyhovět a Zastupitelstvu města Liberec doporučil rozhodnutí ponechat většinu pozemku parc. č. 752/1 v plochách neumožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

Projektant v konceptu ÚP (2011) vyznačil pozemek parc. č. 752/1 v *plochách smíšených obytných (BS)*; v návrhu ÚP pro SJ (2012) pak vyznačil předmětný pozemek částečně v *plochách bydlení (B)*, v jižní části pozemku pak s úzkým pásem zařazeným do *ploch veřejných prostranství (P)*. Po změně politického vedení pak následně v novém návrhu ÚP (2016) byla v severní polovině pozemku vyznačena *plocha sídelní zeleně (Z)*, v jižní části pak pás zařazený do *ploch veřejných prostranství (P)* a zbylá část pozemku zůstala v *plochách bydlení (B)*. Rovněž i původní ÚPML stanovil pro pozemek parc. č. 752/1 funkční využití *Plochy přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině*, které byly z hlediska ÚPML nezastavitelné. Na tomto pozemku se zástavba historicky dle ortofoto snímků nikdy nenacházela. To znamená, že ani v minulosti pozemek nebyl a ani nemohl být celý, ani z části zastavitelný. I v minulosti byl tedy pro jakoukoliv výstavbu nevhodný a nebylo možné jej celý vymezen pro účely bydlení.

Ke konceptu ÚP (2011) se měly možnost vyjadřovat (mj.) i dotčené orgány. Jedním z dotčených orgánů byl KÚLK, který se k návrhové *ploše bydlení (B)* tehdy vymezené na předmětných pozemcích v konceptu ÚP (2011) vyjádřil takto: „*Na lokalitě je evidován výskyt zvláště chráněných druhů (koroptev polní a chřástal polní). Jedná se o poslední část jejich biotopu v dané oblasti, proto požadujeme, ve smyslu § 50 zákona, tuto lokalitu z návrhu ÚP vypustit.*“ Na základě stanoviska jednoho z dotčených orgánů (KÚLK) byla tedy v procesu pořizování předmětná lokalita s regulačním kódem *11.90.BS2* vypuštěna. Všechny následující etapy pořizování ÚPL toto pojetí předmětné plochy jen potvrdily.

Jedná se o plochu, která zahrnuje krajinnou zeleň, jež odděluje jednotlivou zástavbu libereckých Starých Pavlovic. Tuto zeleň je třeba zachovat a chránit a to dle zákona č. 114/1992 Sb. Vymezení zeleně uvnitř městského prostoru je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, tj. pronikání ploch zeleně do zastavěného území ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města. Zachování větší, severní poloviny předmětného pozemku jako nevhodného k zástavbě je zároveň v souladu s ustanovením § 18 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého má územní plánování ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní hodnoty území, má chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a s ohledem na to má zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

V městském sektoru *11 – Sever*, který je vymezen v ÚPML, do kterého katastrální území Starých Pavlovic spadá a do kterého spadá i předmětný pozemek, byly návrhové plochy (s výměrou 50 ha) vhodné k výstavbě vymezeny v jiných, vhodnějších lokalitách. Účelem je zajištění toho, aby byly všechny pilíře udržitelného rozvoje v rovnováze. Navržená koncepce byla posouzena z hlediska jejího vlivu na udržitelný rozvoj území a projednána s dotčenými orgány.

Vymezení dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přílehlého území i města jako celku, z celkové výměry plochy i konfigurace terénu. Funkční vymezení této plochy je v neposlední řadě stanoveno i s ohledem na ochranu hodnot v území. Z důvodu negativního stanoviska dotčeného orgánu, z důvodu nevhodnosti pozemku k zastavění, za účelem zachování zeleně mezi plochami zastavěného území a z důvodu vymezení vhodnějších pozemků pro výstavbu v této lokalitě bylo pro předmětný pozemek v dokumentaci nového návrhu ÚP pro OVP (2021) stanoveno funkční využití: částečně *plochy zeleně sídelní (ZS)*, popř. *plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)* a pouze v jeho jižní části byla pozemku ponechána funkce *plochy bydlení všeobecného (BO)*.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byl předmětný pozemek vymezen částečně v *plochách sídelní zeleně (Z)*, následně však byl pozemek v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazen do *ploch zeleně sídelní (ZS)*. Analogicky se *plochy veřejných prostranství (P)* (2018) změnil v *plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)* (2021) a *plochy bydlení (B)* (2018) se změnil v *plochy bydlení všeobecného (BO)* (2021). Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0359 – Ing. Luboš Vít

CJ MML 149001/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemky parc. č.: 618/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

### Text námitky a odůvodnění:

#### NÁMITKA:

Žádám , aby uvedený pozemek byl v nově vznikajícím územním plánu určen k rekreačním účelům.

#### ODŮVODNĚNÍ:

Uvedený pozemek je k tomuto účelu vhodný. Zadní třetina pozemku je ve svahu a tudíž není v záplavové zoně. Vhodný k pěstování ovoce a zeleniny.

### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 618/1 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (PN)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (N)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (N)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (N)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (N)*.

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových *ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR)*.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v nesouhlasí se stanoveným funkčním vymezením svého pozemku parc. č. 618/1 v katastrálním území Staré Pavlovice. Ve své námitce žádá změnit stanovené funkční využití, a to z ploch zeleně do ploch umožňujících rekreaci, pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní účely.

Podatel, popř. druhý spolumajitel pozemku i v minulosti podávali námitky, popř. připomínky vždy k aktuálně projednávané fázi pořizování územního plánu Liberec (ke konceptu ÚP (2011), k návrhu ÚP pro VP (2013), k novému návrhu ÚP pro SJ (2016), kde vyjadřovali nesouhlas s funkčním zařazením pozemku do zeleně a požadovali jeho vymezení v plochách zahrádek. Původním záměrem byla

výstavba malé rekreační chatky; dalším podatelem navrhovaným využitím bylo sportovní vybavení, hřiště, kurty, rekreace.

Projektant v konceptu ÚP (2011) pozemek parc. č. 618/1 vymezil v *plochách přírodních – nelesních (PN)*. V návrhu ÚP pro SJ (2012) pak vymezil předmětný pozemek analogicky v *plochách přírodních – nelesních (N)*. I všechny následující etapy projednání při pořizování ÚPL zařadily pozemek stejným způsobem a zvolily shodné funkční využití, tzn. na předmětné ploše pozemku parc. č. 618/1 v k. ú. Staré Pavlovice navrhly využití *plochy přírodní – nelesní (N)*, příp. následně pak *plochy zeleně sídelní (ZS)*. Ve všech případech se jedná o plochy neumožňující umístění stavby pro bydlení, popř. pro rekreaci. Rovněž už i ÚMPL stanovil pro předmětný pozemek parc. č. 618/1 funkční využití *plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR)*, které jsou z hlediska ÚPML nezastavitelné. To znamená, že ani v minulosti pozemek nebyl a ani nemohl být zastavitelný.

Na základě podané námítky proběhlo opětovné prověření způsobu vymezení předmětného pozemku. Po jižní hranici pozemku protéká místní vodní tok (Lužická Nisa). Hlavním důvodem vymezení v plochách, do kterých nelze umísťovat stavby pro bydlení/rekreaci, je fakt, že dle ÚPML a platných ÚAP se celá plocha pozemku parc. č. 618/1 nachází v záplavovém území Lužické Nisy (Q100) a jeho většinová část dokonce v aktivní zóně záplavového území. Dle republikové priority č. 26 PÚR ČR se mají „*vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Je třeba vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*“ Dle platných ÚAP zasahuje aktivní zóna záplavového území Q100 na jižních 70 % pozemku. Zbylá část pozemku (pás o šíři 5 – 8 m) nacházející se při jeho severní hranici není aktivní zónou záplavy dotčena.

Vymezovat plochy umožňující umísťovat stavby pro bydlení/rekreaci v záplavových územích je v rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR. Naopak vymezení ploch zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod. Podle zmíněné priority (26) PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní. Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístování staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Jako součást protipovodňových opatření je potřeba propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků, a to zejména ve stanovených záplavových územích. V tomto případě převládá potřeba ochrany území dotčeného záplavovým územím před vymezením plochy pro bydlení, resp. rekreaci.

Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně záplavového území zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby – a to s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry; dále s výjimkou staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury; zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále je nepřipustné těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.



Po jižní hranici pozemku protéká místní vodní tok (Lužická Nisa), která je obklopena hodnotným rostlinným společenstvem typickým pro podmáčené půdy v okolí vodních toků. Pozemek ve všech fázích pořizování ÚPL zůstal v původně nezastavitelných *plochách přírodních – nelesních*, resp. následně byl funkčně zařazen v *plochách zeleně sídelní (ZS)*, a to zejména pro to, aby byl zachován zelený pás podél místního vodního toku. Podél Lužické Nisy byl vymezen pás zeleně v souladu s celkovou koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, tj. pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů podél vodotečí, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy pronikající z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

Při pořizování ÚPL byla zpracována revize ÚSES jako podklad pro nový územní plán. Celá plocha předmětného pozemku parc. č. 618/1 se nachází v lokálním biocentru LC 1484, ve kterém se plochy pro bydlení, resp. rekreaci zásadně nevymezují. Tudíž ani celý pozemek, avšak ani jeho část (výše zmiňovaný pás při severní hranici pozemku, který není dotčen aktivní zónou záplavového území) nelze vymezit v požadovaných plochách bydlení, rekreace, popř. zahrádek. Dle ÚAP navíc přes jižní část pozemku prochází lokální funkční biokoridor BK 9.

Podle priority P8 ZÚR LK se při územně plánovací činnosti mají vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Podle zásady Z37 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je vytvářet územní předpoklady pro funkčnost ÚSES v prostorech protipovodňových opatření, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES. Dle ustanovení § 4 Zákona o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné jej zachovat.

V neposlední řadě se téměř celý pozemek nachází v ochranném pásmu lesa, tzn. ve vzdálenosti 50 m od hranice lesního pozemku. Podle zákona o lesích je vzdálenost do 50 m od okraje lesa limitní pro posuzování jakýchkoliv záměrů, protože stavby ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa mohou mít negativní vliv na les nebo mohou být existenci lesa negativně ovlivněny či ohroženy. To dále vyvolává požadavky na předčasné kácení lesa nebo na omezení hospodaření. Proto v rámci projednání konceptu ÚP (2011) Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný dotčený orgán chránící zájmy z hlediska lesního zákona, uplatnil požadavek, aby i u ploch určených pro bydlení byly generálně upraveny podmínky pro funkční využití ploch v textové části tak, aby byl zachován nezastavitelný pás od kraje lesního pozemku o minimální šířce 25 m. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy a požadavek vyšší odstupové vzdálenosti od lesa by v tomto případě byl z hlediska veřejného zájmu rozvoje města a efektivního využití ploch nepřiměřený.

Z toho důvodu není žádoucí vymezovat novou zastavitelnou plochu na předmětném pozemku, jak bylo v námítce požadováno, protože vzhledem k ochraně přírodních prvků, kterou stanovil územní plán, by na pozemku stejně nebylo možné umístit stavbu pro rekreaci.

V novém návrhu územního plánu Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Z důvodu nevhodnosti pozemku k zastavění, uplatňování prvků ÚSES (lokální biokoridor a biocentrum) v návaznosti na zachování pásu zeleně podél vodního toku a z důvodu vymezení záplavového území byla pozemku ponechána funkce zeleně, v návrhu ÚP pro OVP (2021)

bylo nově stanoveno funkční využití *plochy zeleně sídelní (ZS)* a pozemek tedy zůstal v plochách, které neumožňují umísťovat stavby pro bydlení/rekreaci, ani sportoviště.

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

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0360 – Ing. Luboš Vít

CJ MML 144466/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemky parc. č.: 618/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námitky a odůvodnění:

### NÁMITKA: NESOUHLAS SE ZAŘAZENÍM DO ZELENĚ A ŽÁDOST O ZAŘAZENÍ DO ZAHRÁDEK (ZZ)

#### ODŮVODNĚNÍ:

Na uvedeném pozemku byla původním vlastníkem Měst Liberec uzavřena nájemní smlouva na provozování zahrádky a jako zahrádka byl pozemek využíván do konce roku 2012, kdy nájemce smlouvu vypověděl. Pozemek je situován u řeky Nisy, je v záplavovém koridoru, oddělen od řeky cyklostezkou, nezastavitelný V novém ÚP žádám o zařazení do ploch zahrádek (ZZ).

#### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 618/1 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „*pozemek*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (PN)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (N)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (N)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (N)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): stabilizované *plochy přírodní – nelesní (N)*.

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do návrhových *ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR)*.

#### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel v nesouhlasí se stanoveným funkčním vymezením svého pozemku parc. č. 618/1 v katastrálním území Staré Pavlovice. Ve své námitce žádá změnit stanovené funkční využití, a to z ploch pro sídelní zeleň do ploch zahrádek.

Podatel, popř. druhý spolumajitel pozemku i v minulosti podávali námitky, popř. připomínky vždy k aktuálně projednávané fázi územního plánu (ke konceptu ÚP (2011), k návrhu ÚP pro VP (2013), k novému návrhu ÚP (2016), kde vyjadřovali nesouhlas s funkčním zařazením pozemku do zeleně a

požadovali jeho vymezení v plochách zahrádek. Původním záměrem byla výstavba malé rekreační chatky; dalším podatelem navrhovaným využitím bylo hřiště, sportovní kurty, rekreační vybavení; v této námitce je opět požadavkem zařazení do plochy zahrádek se záměrem vybudovat zahradní chatku/rekreační zázemí.

Projektant v konceptu ÚP (2011) pozemek parc. č. 618/1 vymezil v *plochách přírodních – nelesních (PN)*. V návrhu ÚP pro SJ (2012) pak vymezil předmětný pozemek analogicky v *plochách přírodních – nelesních (N)*. I všechny následující etapy projednání při pořizování ÚPL zařadily pozemek stejným způsobem a zvolily shodné funkční využití, tzn. na předmětné ploše pozemku parc. č. 618/1 v k. ú. Staré Pavlovice navrhly využití *plochy přírodní – nelesní (N)*, příp. následně pak *plochy zeleně sídelní (ZS)*. Ve všech případech se jedná o plochy neumožňující umístění stavby pro bydlení, popř. pro rekreaci. Rovněž už i ÚMPL stanovil pro předmětný pozemek parc. č. 618/1 funkční využití *plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR)*, které jsou z hlediska ÚPML nezastavitelné. To znamená, že ani v minulosti pozemek nebyl a ani nemohl být zastavitelný.

Na základě podané námítky proběhlo opětovné prověření způsobu vymezení předmětného pozemku. Po jižní hranici pozemku protéká místní vodní tok (Lužická Nisa). Hlavním důvodem vymezení v plochách, do kterých nelze umísťovat stavby pro bydlení/rekreaci, je fakt, že dle ÚPML a platných ÚAP se celá plocha pozemku parc. č. 618/1 nachází v záplavovém území Lužické Nisy (Q100) a jeho většinová část dokonce v aktivní zóně záplavového území. Dle republikové priority č. 26 PÚR ČR se mají „*vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Je třeba vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*“ Dle platných ÚAP zasahuje aktivní zóna záplavového území Q100 na jižních 70 % pozemku. Zbýlá část pozemku (pás o šíři 5 – 8 m) nacházející se při jeho severní hranici není aktivní zónou záplavy dotčena.

Vymezovat plochy umožňující umísťovat stavby pro bydlení/rekreaci v záplavových územích je v rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR. Naopak vymezení ploch zeleně vytvoří v souladu s prioritou (25) PÚR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod. Podle zmíněné priority (26) PÚR ČR se mají vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. ZÚR LK tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16, podle kterých se má zajistit územní ochrana ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a ploch určených k řízeným rozlivům povodní. Hlavním cílem a zásadou rozvoje území města je mimo jiné zabránit nekontrolované urbanizaci inundačních území, navázat na dříve realizovaná protipovodňová opatření koordinovanou realizací dalších záměrů v rámci vymezených koridorů pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi převzatých ze ZÚR LK před aktualizací č. 1. Jako součást protipovodňových opatření je potřeba propojovat a rozšiřovat pásy sídelní a krajinné zeleně podél vodních toků, a to zejména ve stanovených záplavových územích. V tomto případě převládá potřeba ochrany území dotčeného záplavovým územím před vymezením plochy pro bydlení, resp. rekreaci.

Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně záplavového území zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby – a to s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry; dále s výjimkou staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury; zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále je nepřipustné těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok

povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Po jižní hranici pozemku protéká místní vodní tok (Lužická Nisa), která je obklopena hodnotným rostlinným společenstvem typickým pro podmáčené půdy v okolí vodních toků. Pozemek ve všech fázích pořizování ÚPL zůstal v původně nezastavitelných *plochách přírodních – nelesních*, resp. následně byl funkčně zařazen v *plochách zeleně sídelní (ZS)*, a to zejména pro to, aby byl zachován zelený pás podél místního vodního toku. Podél Lužické Nisy byl vymezen pás zeleně v souladu s celkovou koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, tj. pronikání ploch zeleně do zástavby pomocí zelených pásů podél vodotečí, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy pronikající z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

Při pořizování ÚPL byla zpracována revize ÚSES jako podklad pro nový územní plán. Celá plocha předmětného pozemku parc. č. 618/1 se nachází v lokálním biocentru LC 1484, ve kterém se plochy pro bydlení, resp. rekreaci zásadně nevymezují. Tudíž ani celý pozemek, avšak ani jeho část (výše zmiňovaný pás při severní hranici pozemku, který není dotčen aktivní zónou záplavového území) nelze vymezit v požadovaných plochách bydlení, rekreace, popř. zahrádek. Dle ÚAP navíc přes jižní část pozemku prochází lokální funkční biokoridor BK 9.

Podle priority P8 ZÚR LK se při územně plánovací činnosti mají vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Podle zásady Z37 ZÚR LK se mají vytvářet územní podmínky pro zabezpečení funkcí územního systému ekologické stability. Jedním z úkolů územního plánování je vytvářet územní předpoklady pro funkčnost ÚSES v prostorech protipovodňových opatření, včetně stanovení dalších způsobů využívání těchto ploch s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny, na základě zpracované podrobné projektové dokumentace dle metodiky ÚSES. Dle ustanovení § 4 Zákona o ochraně přírody a krajiny je územní systém ekologické stability veřejným zájmem, na kterém by se měli podílet vlastníci pozemků, obce i stát. Proto je nezbytné jej zachovat.

V neposlední řadě se téměř celý pozemek nachází v ochranném pásmu lesa, tzn. ve vzdálenosti 50 m od hranice lesního pozemku. Podle zákona o lesích je vzdálenost do 50 m od okraje lesa limitní pro posuzování jakýchkoliv záměrů, protože 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. Proto v rámci projednání konceptu ÚP (2011) Krajský úřad Libereckého kraje, jako příslušný dotčený orgán chránící zájmy z hlediska lesního zákona, uplatnil požadavek, aby i u ploch určených pro bydlení byly generálně upraveny podmínky pro funkční využití ploch v textové části tak, aby byl zachován nezastavitelný pás od kraje lesního pozemku o minimální šířce 25 m. Tato vzdálenost byla stanovena na základě růstových podmínek lesních porostů v okolí Liberce a s ohledem na rozvoj metropole Libereckého kraje, která je obklopena ze všech stran lesy a požadavek vyšší odstupové vzdálenosti od lesa by v tomto případě byl z hlediska veřejného zájmu rozvoje města a efektivního využití ploch nepřiměřený.

Z toho důvodu není žádoucí vymezovat novou zastavitelnou plochu na předmětném pozemku, jak bylo v námítce požadováno, protože vzhledem k ochraně přírodních prvků, kterou stanovil územní plán, by na pozemku stejně nebylo možné umístit stavbu pro rekreaci.

V novém návrhu územního plánu Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí je dotčený pozemek, protože jemu stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí. Z důvodu nevhodnosti pozemku k zastavění, uplatňování prvků ÚSES (lokální

biokoridor a biocentrum) v návaznosti na zachování pásu zeleně podél vodního toku a z důvodu vymezení záplavového území byla pozemku ponechána funkce zeleně, v návrhu ÚP pro OVP (2021) bylo nově stanoveno funkční využití *plochy zeleně sídelní (ZS)* a pozemek tedy zůstal v plochách, které neumožňují umísťovat stavby pro bydlení/rekreaci, ani sportoviště.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0361 – Jiří Čížek

CJ MML 147279/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemek parc. č.: 627/18 (aktuálně se označené území skládá z pozemků parc. č. 627/18, 627/39, 627/37, 627/38)

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA:

*plochy sídelní zeleně*

ODŮVODNĚNÍ:

*Mám zájem o placenou pozemek o plochy  
části pozemku p.č. 627/18 k.ú. Staré Pavlovice.  
Pozemek bude využíván ma podnikání*

**Vývoj funkčního využití:**

Pro pozemky parc. č. 627/18, 627/39, 627/37, 627/38 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept (r. 2011): pro všechny pozemky bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy veřejných prostranství – komunikace (VK)*;

Návrh pro společné jednání (r. 2012): pro pozemky parc. č. 627/39, 627/37, 627/38 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*, pro pozemek parc. č. 627/18 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy smíšených aktivit (A)*;

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): pro pozemky parc. č. 627/39, 627/37, 627/38 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*, pro pozemek parc. č. 627/18 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy smíšených aktivit (A)*;

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): pro pozemky parc. č. 627/39, 627/37, 627/38 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*, pro pozemek parc. č. 627/18 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy smíšených aktivit (A)*;

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): pro pozemky parc. č. 627/39, 627/37, 627/38 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*, pro pozemek parc. č. 627/18 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy smíšených aktivit (A)*;

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): pro pozemky parc. č. 627/39, 627/37, 627/38 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*, pro

pozemek parc. č. 627/18 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy smíšené obytné městské (SM)*;

Dokumentace pro vydání (r. 2022): pro pozemky parc. č. 627/39, 627/37, 627/38 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*, pro pozemek parc. č. 627/18 bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy smíšené obytné městské (SM)*;

Územní plán z roku 2002 zahrnul jižní část původního pozemku parc. č. 627/18 do návrhové *plochy urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR)*, pro severní část pozemku bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy smíšené ostatní – služby, obchod a drobná výroba (SS)*.

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

Podatel ve své námitce uvedl, že nesouhlasí se zařazením jižní části dotčeného pozemku do ploch zeleně a požaduje jeho funkční přiřazení k jiné části pozemku, která je vedena v plochách smíšených aktivit. Podatel uvažuje pozemek využívat k podnikání.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) 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*“. Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant nového územního plánu uvedené pozemky opětovně prověřil. Pořízovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání návrhu ÚP námitku vyhodnotil dle platné legislativy a následně Zastupitelstvu navrhl námitce nevyhovět.

Projektant vymezil předmětné území v konceptu ÚP (2011) v *plochách veřejných prostranstvích – komunikace (VK)*. Následně v návrhu ÚP pro SJ (2012) byly pozemky zařazeny do *ploch smíšených aktivit (A)* a do *ploch sídelní zeleně (Z)*. Stejně tak tomu bylo i ve všech následujících etapách projednání při pořizování ÚPL. Všechny následné fáze tedy funkčně zařadily pozemky shodným způsobem a zvolily totožné či podobné funkční využití – tzn. severní část dotčeného území byla zařazena do *ploch smíšených aktivit (A)*, (resp. posléze do *ploch smíšených obytných městských (SM)*), a jeho jižní část do *ploch sídelní zeleně (Z)*, (resp. následně do *ploch veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*). Taktéž původní ÚPML zařazoval pozemky (dříve pouze pozemek parc. č. 627/18) v podobném schématu – jižní část předmětného území byla zařazena do návrhových *ploch urbanizované zeleně – zeleň rekreační (ZR)*, pro většinou část řešeného území bylo stanoveno funkční využití stabilizované *plochy smíšené ostatní – služby, obchod a drobná výroba (SS)*. To znamená, že ani v minulosti pozemky nebyly a ani nemohly být celé určeny pro výstavbu.

Na základě podané námítky proběhlo opětovné prověření způsobu vymezení předmětného pozemku. Jižní část původního pozemku parc. č. 627/18 byla ve všech fázích pořizování ÚPL vymezena v plochách neodpovídajících požadavkům podatele.

Z důvodu zachování volných ploch zeleně v rámci města a omezení nežádoucího rozrůstání zástavby do ploch sídelní zeleně byly v novém návrhu ÚP pro SJ (2016) v rámci výkresu *02B\_Výkres koncepce krajiny* vymezeny tzv. zelené pásy. Dle tohoto výkresu je celá jižní část předmětného pozemku zeleným pásem dotčena. Nový návrh ÚP (2016) vymezil zelené pásy, které v překryvu nad plochami zastavěnými a nezastavěnými zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou prostřednictvím bezmotorové dopravy vedené v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru.



Při jižní hranici předmětných pozemků protéká místní vodní tok (Lužická Nisa), je obklopena hodnotným rostlinným společenstvem typickým pro podmáčené půdy v okolí vodních toků. Vymezení zeleně v plochách mezi rozvolněnou zástavbou okrajové části města je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, konkrétně ochranou hodnot krajiny, a to zejména pro to, aby byl právě zachován zelený pás podél místního vodního toku. Jde o pronikání ploch zeleně do zástavby podél vodních toků, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy pronikající z příměstské krajiny podél vodotečí a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území a jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města.

Vymezením jižní části pozemků v plochách určených pro zeleň je zachována spojitost zelených pásů v rámci městského komplexu. Vymezení ploch zeleně vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy a z lokální terénní konfigurace. Lužická Nisa protéká při jižní hranici pozemků a je dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody chráněna jako významný krajinný prvek.

Navazujícím důvodem pro vymezení jižní části předmětného území v plochách určených pro zeleň je fakt, že dle platných ÚAP se jižní část řešeného území nachází v záplavovém území Lužické Nisy (Q100). Dle republikové priority č. 26 PÚR ČR se mají „*vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Je třeba vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*“ Z uvedeného vyplývá, že vymezení zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s republikovou prioritou (č. 26) definovanou v PÚR. Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s prioritou (č. 25) podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

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

Z důvodu nevhodnosti celého předmětného území k zastavění, z důvodu nutnosti zachování pásů zeleně a z důvodu vymezeného záplavového území (Q100) na Lužické Nise bylo jižní části pozemků zachováno funkční využití *plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)*. Severní část předmětného pozemku parc. č. 627/18 lze využívat v souladu s podmínkami pro funkční a prostorové uspořádání ploch *smíšených obytných městských (SM)*.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0362 – TP Real s.r.o.

CJ MML 150144/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemek parc. č.: 462/1, 462/7, 462/8, 462/10, 464/1, 461/13, 464/29, 464/30, 464/31

Rozhodnutí: **Námítce se částečně vyhovuje.**

### Text námítky a odůvodnění:

**NÁMITKA:** Námítka směřuje proti regulativům v této ploše, která je stávající plochou nákupních center, v novém územním plánu řešena jako plocha smíšená centrální s kódem C.3.30.30.s

### ODŮVODNĚNÍ:

V souvislosti s připravovaným investičním záměrem naší firmy, tj. výstavba bytového komplexu o maximálně osmi podlažích s možností poskytnutí prostor v prvním nadzemním podlaží pro seniorské bydlení a pro služby a obchodní aktivity, požadujeme upravit regulativy tak, aby bylo umožněno realizovat výstavbu, která by daný, z urbanistického hlediska velmi cenný prostor, dokázala dobře a plně využít. Z tohoto pohledu požadujeme změnit regulativy na **C.8.40.30.s!**

### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemky parc. č. 462/1, 462/7, 462/8, 462/10, 464/1, 461/13, 464/29, 464/30, 464/31 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „pozemky“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept (r. 2011): stabilizované *plochy smíšené centrální (SC)* s regulačním kódem SC4;

Návrh pro společné jednání (r. 2012): stabilizované *plochy smíšené centrální (C)* s regulačním kódem C3.30.40;

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): stabilizované *plochy smíšené centrální (C)* s regulačním kódem 6.C3.30.40;

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): stabilizované *plochy smíšené centrální (C)* s regulačním kódem 54.C.3.30.30.s;

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): stabilizované *plochy smíšené centrální (C)* s regulačním kódem C.3.30.30.s;

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): *rozvojové plochy smíšené obytné centrální (SC)* s regulačním kódem SC.6.40.30.s s požadavkem na zpracování územní studie;

Dokumentace pro vydání (r. 2022): *rozvojové plochy smíšené obytné centrální (SC)* s regulačním kódem SC.6.40.30.s s požadavkem na zpracování územní studie;

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky do stabilizované *plochy ostatní zvláštní vybavenosti – rozsáhlá nákupní centra (NO)*.

**Odůvodnění rozhodnutí o námitce:**

Podatel ve své námitce vyjádřil nesouhlas se stanoveným regulativem a podmínkám přiřazeným pro dotčené pozemky. Vzhledem k zamýšlené investici a výstavbě bytového komplexu s (max.) 8 podlažími požaduje zvýšit maximální podlažnost a maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami v dané ploše.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec řádně prověřit skutečný stav a území.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant nového územního plánu uvedené pozemky opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání návrhu ÚP námitku vyhodnotil dle platné legislativy a nakonec navrhl námitce částečně vyhovět.

Projektant vymezil v konceptu ÚP (2011) předmětné pozemky v *plochách smíšených centrálních (SC)*. I v následujících etapách projednání při pořizování ÚPL byly pozemky zařazeny shodně, tzn. všechny spadaly do *ploch smíšených centrálních (SC/C)*, popř. následně do *ploch smíšených obytných centrálních (SC)*. V každé etapě pořizování ÚPL se však měnil regulační kód nesoucí v sobě podmínky prostorového uspořádání dané plochy (maximální výška, koeficient zastavění nadzemními stavbami, koeficient zeleně).

Na základě podané námítky a následném opětovném prověření lokality byly v dokumentaci nového návrhu ÚP pro OVP (2021) předmětné pozemky zařazeny do regulačního bloku *plochy smíšené obytné centrální (SC)* s regulačním kódem *SC.6.40.30.s*. Znamená to tedy, že (dle 4. pozice v regulačním kódu) maximální výšková hladina zástavby byla zvýšena z původní hodnoty 3 na 6 (nadzemních podlaží). Přičemž s přihlédnutím k hodnotě na 5. pozici regulačního kódu byl i koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn) zvýšen, a to z 30 % na 40 %, jak požadoval podatel. Celá příslušná plocha je nově vystavena podmínce, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie (ÚS 18). Námitce se tedy vyhovuje částečně, a to s ohledem na vymezené funkční využití pozemků a na stanovenou výši koeficientu zastavění nadzemními stavbami, avšak při zachování maximální výšky staveb (max. 6 nadzemních podlaží).

V novém návrhu územního plánu Liberce nedošlo ke změně funkčního využití plochy, jejíž součástí jsou dotčené pozemky, protože jim stanovená funkce v předešlé fázi projednání je v souladu s nově stanovenou koncepcí.

V novém návrhu ÚP pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny v *plochách smíšených centrálních (C)*, následně však byly pozemky v dokumentaci nového návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do *ploch smíšených obytných centrálních (SC)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V tomto případě se

však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0363 – Jindřich Dušek

CJ MML 145489/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemek parc. č.: 880/1, 880/9, 881, 882/1, 882/2, 882/3, 923/1, 923/2

Rozhodnutí: **Námítce se částečně vyhovuje.**

### Text námítky a odůvodnění:

NÁMITKA: Podávám námítku na navrhované řešení Územního plánu na výše uvedených pozemcích. Požaduji změnu funkčního využití pozemků na R (plochy rekreace).

### ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem vlastníkem pozemků uvedených na tiskopisu Námítka k návrhu nového územního plánu Liberce. U pozemku parc.č. 923/1 jsem spoluvlastník. Na pozemcích jsem plánoval vybudovat manipulační plochu se skladovým objektem, proto jsem původně žádal o změnu funkčního využití pozemků na plochy smíšené (nyní A – plochy smíšených aktivit), což by logicky navazovalo na způsob využití pozemků v nejbližším okolí. Ve verzi návrhu nového územního plánu z roku 2013 se tato změna objevila, ale v následujících verzích již tato změna není. Pokud je taková změna funkčního využití pozemků, kterou preferuji, nepřijatelná, požaduji změnu funkčního využití pozemků na plochy rekreace – R. Na pozemcích by potom byly vybudovány zahrádky, viz. přiložený zjednodušený plánec odsouhlasený správcem toku Černé Nisy (Povodí Labe, a.s.).

Na veškeré změny funkčního využití pozemku 923/1 mám souhlas ostatních spoluvlastníků. V případě potřeby ho mohu sepsat, nechat podepsat a ověřit.

### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemky parc. č. 880/1, 880/9, 881, 882/1, 882/2, 882/3, 923/1, 923/2 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „*pozemky*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept (r. 2011): pozemky parc. č. 880/1, 880/9, 881, 882/2, 882/3, 923/1, 923/2 jsou vedeny ve stabilizovaných *plochách smíšených aktivit (SA)*; pozemek parc. č. 882/1 a jižní část pozemku parc. č. 880/1 jsou zařazeny v *plochách veřejných prostranství – zeleň (VZ)*;

Návrh pro společné jednání (r. 2012): pozemky parc. č. 880/1, 880/9, 881, 882/2, 882/3, 923/1, 923/2 jsou vedeny ve stabilizovaných *plochách smíšených aktivit (A)*; pozemek parc. č. 882/1 a jižní část pozemku parc. č. 880/1 jsou zařazeny v *plochách sídelní zeleně (Z)*;

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): pozemky parc. č. 880/1, 880/9, 881, 882/2, 882/3, 923/1, 923/2 jsou vedeny ve stabilizovaných *plochách smíšených aktivit (A)*; pozemek parc. č. 882/1 a jižní část pozemku parc. č. 880/1 byly zařazeny v *plochách sídelní zeleně (Z)*;

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): pozemky parc. č. 880/1, 881, 882/1, 882/2, 923/1, 923/2 jsou vedeny ve stabilizovaných *plochách sídelní zeleně (Z)*; pozemky parc. č. 880/9 a 882/3 jsou vedeny

ve stabilizovaných plochách *občanského vybavení – sportu (S)*; severovýchodní části pozemků parc. č. 923/1 a 880/1 jsou zařazeny ve stabilizovaných *plochách smíšených aktivit (A)*;

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): pozemky parc. č. 880/1, 881, 882/1, 882/2, 923/1, 923/2 jsou vedeny ve stabilizovaných *plochách sídelní zeleně (Z)*; pozemky parc. č. 880/9 a 882/3 jsou vedeny ve stabilizovaných plochách *občanského vybavení – sportu (S)*; severovýchodní části pozemků parc. č. 923/1 a 880/1 jsou zařazeny ve stabilizovaných *plochách smíšených aktivit (A)*;

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): pozemky parc. č. 880/1, 881, 882/1, 882/2, 923/1, 923/2 jsou většinou vedeny jako stabilizované *plochy zeleně sídelní (ZS)*; pozemky parc. č. 880/9 a 882/3 jsou vedeny jako stabilizované *plochy rekreace individuální (RI)*; severovýchodní část pozemku parc. č. 923/1 je zařazena do stabilizovaných *ploch smíšených obytných městských (SM)*; pozemky parc. č. 880/1, 923/1, 882/2, 923/2 jsou zároveň dotčeny vymezenou *plochou veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): pozemky parc. č. 880/1, 881, 882/1, 882/2, 923/1, 923/2 jsou většinou vedeny jako stabilizované *plochy zeleně sídelní (ZS)*; pozemky parc. č. 880/9 a 882/3 jsou vedeny jako stabilizované *plochy rekreace individuální (RI)*; severovýchodní část pozemku parc. č. 923/1 je zařazena do stabilizovaných *ploch smíšených obytných městských (SM)*; pozemky parc. č. 880/1, 923/1, 882/2, 923/2 jsou zároveň dotčeny vymezenou *plochou veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek parc. č. 880/1 do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny – travní porosty, ostatní plochy v krajině*. Pozemky parc. č. 923/1 a 923/2 jsou zařazeny do stabilizovaných *ploch dopravy a dopravní vybavenosti – komunikace*. Pozemky parc. č. 822/2, 880/9, 881 a 882/3 jsou vedeny jako stabilizované *plochy sportu a rekreace – areály sportovišť (RS)*. Pozemek parc. č. 882/1 je zařazen do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň*.

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

Podatel ve své námitce vyjádřil názor, že nesouhlasí s funkčním zařazením předmětných pozemků. Vzhledem k zamýšlené investici do vybudování skladového objektu a manipulační plochy původně požadoval o převedení do funkčních *ploch smíšených aktivit (A)*, popř. po přehodnocení požaduje tyto pozemky zařadit do *ploch rekreace (R)*.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec řádně prověřit skutečný stav v území. Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant ÚPL funkční zařazení předmětných pozemků opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) námitku vyhodnotili dle platné legislativy a následně navrhli námitce z části vyhovět.

Projektant ÚPL předmětné pozemky v konceptu ÚP (2011) vymezil většinou v *plochách smíšených aktivit (SA)*. V dalších dvou následujících etapách projednání návrhu ÚP (2012, 2013) byly pozemky zařazeny shodně, tzn. v *plochách smíšených aktivit (A)*. Po změně politického vedení a přístupu k tvorbě nového návrhu ÚP bylo předmětné území v novém návrhu ÚP pro SJ (2016) pojmuto funkčně zcela jinak. Pozemky byly zařazeny primárně do *ploch zeleně (Z)*, které byly nezastavitelné, do ploch určených pro sport a velmi okrajově pak do *ploch smíšených aktivit (A)*. Koncepte funkčního pojetí pak byla všemi

dalšími etapami pořizování ÚPL postupně potvrzována. V dokumentaci návrhu ÚP pro OVP (2021) je předmětné území funkčně zařazeno do funkčních ploch s novými názvy: do *ploch rekreace individuální (RI)*, ploch *smíšených obytných městských (SM)* a ploch určených pro sídelní zeleň (*plochy zeleně sídelní ZS*).

Hlavním důvodem pro vymezení pozemků částečně v plochách nezastavitelných byl fakt, že dle ÚMPL a platných ÚAP se všechny předmětné pozemky nachází v záplavovém území místního vodního toku, Černé Nisy (Q100). Na ploše jižních 30 % dotčených pozemků byla dokonce vymezena aktivní zóna záplavového území. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích je v rozporu s republikovou prioritou (26) definovanou v PÚR. Dle republikové priority č. 26 PÚR ČR se mají „vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Je třeba vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“ Naopak vymezení zeleně vytvoří v souladu s příslušnou prioritou (25) PÚR podmínky pro preventivní ochranu území a zvýší přirozenou retenci srážkových vod.

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

Dle ustanovení § 67 odst. 1 a 2 vodního zákona je v aktivní zóně záplavového území zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby – a to s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry; dále s výjimkou staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury; zřizování konstrukcí chmelnic, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky. Dále je nepřipustné těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Z důvodu zachování volných ploch zeleně v rámci města a omezení nežádoucího rozrůstání zástavby do ploch sídelní zeleně byl v rámci nového návrhu ÚP pro SJ (2016) nově vytvořen *02B\_Výkres koncepce krajiny*, ve kterém byly vymezeny pásy zeleně, tzv. zelené pásy. Předmětné pozemky jsou zelenými pásy dotčeny. Jedná se o pozemky, které jsou tvořeny krajinnou zelení, jež odděluje jednotlivou zástavbu libereckých Starých Pavlovic. Vymezení zeleně v plochách mezi rozvolněnou zástavbou okrajové části města je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny stanovenou územním plánem, konkrétně ochranou hodnot krajiny, a to zejména pro to, aby byl zachován zelený pás podél místního vodního toku (Černá Nisa), který je dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody chráněn jako významný krajinný prvek. Vodní tok je obklopen hodnotným rostlinným společenstvem typickým pro podmáčené pudy v okolí vodních toků.

Návrh nového ÚP plánu vymezil tyto zelené pásy, které v překryvu nad plochami zastavěnými a nezastavěnými zajišťují prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Jde o pronikání ploch zeleně do zástavby právě pomocí zelených pásů, kdy jsou chráněny přirozené zelené pásy pronikající z příměstské krajiny podél vodních toků a lokálních terénních hřbetů do hloubi zastavěného území, přičemž jsou využívány ve vyváženém vztahu mezi požadavky ochrany přírody a potřebami města. Zelené pásy jsou tvořené převážně mozaikou travních ploch a nelesní zeleně různého charakteru. Vymezením pozemků ve funkčních plochách určených pro zeleň je zachována spojitost zelených pásů. Princip návaznosti zelených pásů pronikajících z příměstské krajiny byl od počátku hlavním principem urbanistické koncepce města.

V dokumentaci návrhu ÚP pro OVP (2021) jsou plochy určené pro rekreaci vymezeny na pozemcích bývalého sportoviště, které je v území dnes jen stěží rozpoznatelné. Navrhované rekreační plochy poskytují prostor pro obnovu rekreačního potenciálu tohoto území za podmínky respektování všech limitů daného území. Vymezení ploch rekreace je v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, zejména s koncepcí zelených pásů podél Nisy a navazuje na nedalekou rekreační oblast vymezenou při ulici Hlávkova v městské části Ruprechtice. Námitce se vyhovuje pouze částečně právě s ohledem na funkční zařazení předmětných pozemků.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny částečně v *plochách sídelní zeleně (Z)*, částečně v *plochách občanského vybavení – sport (S)* a částečně v *plochách smíšených aktivit (A)*, následně však byly pozemky v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) zařazeny do *ploch rekreace individuální (RI)*, částečně do *ploch smíšených obytných městských (SM)* a z části do *ploch zeleně sídelní (ZS)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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



## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0364 – European Development & Investment, a.s.

CJ MML 137476/18

**Katastrální území:** Staré Pavlovice --- **Pozemky parc. č.:** 925/4, 733/8, 926/5, 926/1 (později po podání námítky došlo ke změně čísel parcel a předmětné území se nyní skládá z pozemků parc. č. 926/1, 926/4, 926/5, 733/8, 925/4)

Růžodol I ----- **Pozemky parc. č.:** 1/1

**Rozhodnutí:** Námitce se nevyhovuje.

### Text námítky a odůvodnění:

#### Námitka:

- Zásadně nesouhlasíme s umístěním plochy 11.178.M pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury na pozemcích ve vlastnictví naší společnosti p.č. 925/4, 733/8, 926/5 a 926/1 k.ú. Staré Pavlovice + p.č. 1/1 k.ú. Růžodol I.

#### Odůvodnění:

- Na prostorově souvisejících pozemcích připravujeme vlastní projekt výstavby areálu dopravních služeb a služeb motoristům, jehož provoz by byl dlouhodobě nerealizovatelnou dopravní stavbou „MÚK“ výrazně omezen. Při výstavbě I. etapy tohoto areálu tzn. čerpací stanice PHM jsme tuto stavbu přizpůsobily a upravili pro potřeby umístění výše uvedené dopravní stavby „MÚK“. SML však dosud nebylo ochotné uznat a vypořádat jejich stranou vynucené stavební práce, potažmo vzniklé vícenáklady stavby. Finančně i prostorově náročná dopravní stavba „MÚK“ po dobu výstavby i po jejím dokončení, znevýhodní přístup na našeho areálu a po výše uvedených zkušenostech máme oprávněné obavy o přiznání kompenzací.

#### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemky parc. č. 926/1, 926/4, 926/5, 733/8, 925/4 v k. ú. Staré Pavlovice a pozemek parc. č. 1/1 v k. ú. Růžodol I (dále jen „*pozemky*“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept (r. 2011): všechny uvedené pozemky jsou zařazeny do stabilizovaných *ploch smíšených nezastavitelných (SN)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): pozemek parc. č. 926/1, většinová část pozemku parc. č. 926/4, západní část pozemku parc. č. 926/5, severní části pozemků parc. č. 925/4, 1/1 a severní cíp pozemku parc. č. 733/8 jsou vedeny jako *plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G)*. Východní části pozemků parc. č. 926/4, 926/5, střední část pozemku parc. č. 1/1, střešní a jižní cíp pozemku parc. č. 925/4, většinová část pozemku parc. č. 733/8 jsou vedeny v návrhových *plochách dopravní infrastruktury silniční (M)*. Jižní část pozemků parc. č. 925/4, 1/1 a jihozápadní část pozemku parc. č. 733/8 jsou vedeny jako stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): pozemek parc. č. 926/1, většinová část pozemku parc. č. 926/4, západní část pozemku parc. č. 926/5, severní části pozemků parc. č. 925/4, 1/1 a severní cíp pozemku parc. č. 733/8 jsou vedeny jako *plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G)*. Východní části pozemků parc. č. 926/4, 926/5, střední část pozemku parc. č. 1/1, střední část a jižní cíp pozemku parc. č. 925/4, většinová část pozemku parc. č. 733/8 jsou vedeny v návrhových *plochách dopravní infrastruktury silniční (M)*. Jižní část pozemků parc. č. 925/4, 1/1 a jihozápadní část pozemku parc. č. 733/8 jsou vedeny jako stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): pozemek parc. č. 926/1, západní část pozemků parc. č. 926/4, 926/5, 733/8, severní polovina pozemků parc. č. 925/4 a 1/1 jsou vedeny jako *plochy smíšených aktivit (A)*. Východní části pozemků parc. č. 926/5, 926/4, střední část pozemku parc. č. 1/1, většina pozemku parc. č. 733/8, střední část a jižní cíp pozemku parc. č. 925/4 jsou vedeny jako návrhové *plochy dopravní infrastruktury silniční (M)*. Jihozápadní část pozemku parc. č. 733/8 a jižní část pozemků par. č. 925/4, 1/1 jsou vedeny jako stabilizované *plochy sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): pozemek parc. č. 926/1, západní část pozemků parc. č. 926/4, 926/5, 733/8, severní polovina pozemku parc. č. 925/4, většina pozemku parc. č. 1/1 a jižní cípy pozemků parc. č. 733/8, 925/4 jsou vedeny jako *plochy smíšených aktivit (A)*. Východní části pozemků parc. č. 926/5, 926/4, 733/8, střední část a jižní cípy pozemků parc. č. 925/4, 1/1 jsou vedeny jako návrhové *plochy dopravní infrastruktury silniční (M)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): pozemky parc. č. 926/1, 926/4, 926/5, severní polovina pozemku parc. č. 925/4, 733/8 jsou vedeny jako *plochy smíšené obytné městské (SM)*. Jižní části pozemků parc. č. 925/4, 733/8 jsou vedeny jako rozvojové *plochy dopravy silniční (DS)*.

Dokumentace pro vydání (r. 2022): pozemky parc. č. 926/1, 926/4, 926/5, severní polovina pozemku parc. č. 925/4, 733/8 jsou vedeny jako stabilizované *plochy smíšené obytné městské (SM)*. Jižní části pozemků parc. č. 925/4, 733/8 jsou vedeny jako rozvojové *plochy dopravy silniční (DS)*.

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemky parc. č. 926/1, 926/4, 926/5, 733/8, 925/4 a 1/1 do stabilizovaných *ploch veřejné vybavenosti – plochy obchodní zařízení, služby (OS)*.

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

Podatel ve své námitce vyjádřil, že zásadně nesouhlasí s funkčním zařazením předmětných pozemků v plochách *dopravní infrastruktury silniční (M)* a zároveň s vymezením veřejně prospěšné stavby (VPS) s označením 11.178.M. Záměrem podatele je vybudování areálu dopravních služeb motoristům, přičemž k předmětným pozemkům podával podatel námítky, resp. připomínky ke konceptu ÚP (2011), k návrhu ÚP pro VP (2013) i k návrhu ÚP pro SJ (2016).

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec schválit pokyn prověřit skutečný stav území a příslušná vydaná stavební povolení.

Projektant předmětné pozemky v konceptu ÚP (2011) vymezil v *plochách smíšených nezastavitelných (SN)*. Na základě prověření pak v návrhu ÚP pro SJ (2012) vymezil severní a východní části předmětných pozemků v *plochách dopravní infrastruktury–vybavení (G)*, popř. *dopravní infrastruktury silniční (M)* a jižní části pozemků v *plochách sídelní zeleně (Z)*. Po změně politického vedení pak v

dokumentaci nového návrhu ÚP (2016) byla na většinovém předmětném území vymezena *plocha smíšených aktivit (A)*, východní části pozemků byly zařazeny v návrhových *plochách dopravní infrastruktury (M)* a jižní části pozemků zůstaly v *plochách sídelní zeleně (Z)*. Pak následně ve fázi nového návrhu ÚP pro VP (2018) byla na předmětných pozemcích plocha dopravní infrastruktury ponechána, ostatní předmětné pozemky byly zařazeny do požadované stabilizované *plochy smíšených aktivit (A)*. Na základě vznesené námítky (2018) dal pořizovatel projektantovi pokyn k opětovnému prověření stavu v území a vydaných stavebních povolení, která jsou limitem pro další vymezení funkčních ploch. A dokumentace návrhu ÚP pro OVP (2021) pak plochy nově nazvané *plochy smíšené obytné městské (SM)* na předmětných pozemcích ještě rozšířila, pouze jižní části předmětného území zařadila do *ploch dopravy silniční (DS)*. V předchozích návrzích vymezené plochy určené pro zeď byly nakonec z předmětných pozemků zcela vypuštěny.

V rámci jednotlivých etap pořizování ÚPL byla vyhodnocena potřeba přepracování napojení sektorů města nacházejících se pod Ještědským hřbetem. Byla navržena veřejně prospěšná stavba (VPS) vedoucí východní částí předmětných pozemků – plocha komunikace s označením regulačním kódem *11.178.M*, popř. *11.179.M*, které mají zajistit dodatečné kapacitní dopravní napojení a odstranit tak dopravní závalu stávajícího napojení přes ulici Sousedskou. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, což je stavba ve veřejném zájmu. To znamená, že soukromé zájmy tedy v tomto případě musí ustoupit zájmům veřejným.

Obchodně-průmyslová zóna Sever (OPZ Sever) je na kapacitní sinici I/35 v současné době dopravně napojena pouze jedním připojením, a to právě Sousedskou ulicí. Problémem tohoto připojení je však právě kapacitní nedostatečnost soustavy okružních křižovatek.

Při hledání možnosti druhého napojení v lokalitě obchodně-průmyslové zóny Sever bylo prověřováno území od křižovatky ulic *Letná x Sousedská x Londýnská* až k viaduktu železniční trati vedoucí ve směru Frýdlant v Čechách nad silnicí I/35, včetně zajištění potřebné kapacity tohoto napojení. Ani případná kompletní přestavba mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Londýnská nezkapacitní tuto křižovatku a musí dojít rovněž ke změně a přestavbě koncepce napojení OPZ Sever. Samotná přestavba MÚK Londýnská nevyřeší problém přístupové komunikace Sousedská. Proto jediný možný způsob, jak odlehčit MÚK Londýnská a přístupové komunikaci Sousedská a křižovatkám napojeným na ni, je vybudování druhého napojení obchodní zóny – tj. oddělení napojení obchodní části a průmyslové části OPZ Sever od sebe a napojení průmyslové části OPZ na jinou přístupovou komunikaci právě přes novou MÚK Oblouková.

Projektant postupně prověřil několik variant řešení mimoúrovňové křižovatky Oblouková. Ta by byla tvořena připojovacími a odpojovacími rampami ze silnice I/35 (směr na Liberec i na Děčín), jejím přemostěním a malou okružní křižovatkou na straně přimykající se k železniční trati a k OPZ Sever. Součástí křižovatky by bylo i napojení ve směru na Stráž n. N., tj. na ulici Londýnskou. Jako jediné technicky možné řešení – z důvodu existence několika limitů (železniční trať Liberec-Frýdlant a terénních poměrů) – bylo vyhodnoceno toto podatelem rozporované navržené řešení. Umístění druhého napojení v místě OPZ Sever je zde nejvýhodnější také z důvodu, že řeší dopravní připojení sousední obce Stráž nad Nisou.

Původně tedy bylo zamýšleno nové dopravní napojení páteřní sběrné obvodové komunikace na silnici I/35. Toto nové dopravní napojení, i přes následné doložení podrobnějšího technického řešení, prověření nemožnosti finančně dostupného a urbanisticky přijatelného zkapacitnění soustavy okružních křižovatek *I/35 x Sousedská* a doplnění výhledových intenzit dopravy z matematického modelu, nebylo ze strany Ministerstva dopravy (MD) odsouhlaseno. Dle Stanoviska MD se značkou č. 346/2018-910-UPR/2 ze dne 3. 7. 2018: „V návrhu ÚP jsou vymezeny plochy pro napojení obvodové sběrné komunikace na I/35 v nové MÚK Oblouková (11. 178. M a 11. 179. M). Na základě

*schématických výkresů nelze odsouhlasit nové dopravní napojení na silnici I/35. Doporučujeme prověřit zkapacitnění stávající MÚK Londýnská jako alternativu.“*

Předmětné pozemky, kromě částí dotčených návrhem plochy komunikace, byly v novém návrhu ÚP pro OVP (2021) většinou vymezeny v *plochách smíšených obytných městských (SM)*. Takto upravené funkční využití umožní realizovat záměr podatele, a to při respektování vymezené komunikace. Jde vskutku o nezbytnou dopravní infrastrukturu, a to jak pro samotné město Liberec, tak i pro přílehlající Stráž nad Nisou. Plochy *smíšené obytné městské (SM)* jsou polyfunkční plochy, které umožňují rozvoj trvalého bydlení, občanské vybavenosti, ubytování, ekonomických aktivit a dopravní infrastruktury. Přípustné v těchto plochách jsou mimo jiné také různé formy dočasného ubytování i čerpací stanice pohonných hmot, což odpovídá investičním záměrům podatele. Jižní část předmětného území lze využívat v souladu s podmínkami pro plochy dopravy.

Regulativy prostorového uspořádání dané plochy vychází z celkové urbanistické koncepce přilehlého území i města jako celku, celkové výměry plochy, terénní konfigurace a tato omezení jsou stanovena i s ohledem na ochranu hodnot území. Při stanovování způsobu využití území a prostorového uspořádání je území města řešeno komplexně tak, aby nedošlo ke zhoršení stavu a hodnot území. Z těchto důvodů nelze beze zbytku akceptovat předložená jednostranná hlediska a požadavky podatele.

V novém návrhu pro veřejné projednání (2018) byly předmětné pozemky vymezeny v *plochách smíšených aktivit (A)*, následně však v dokumentaci nového návrhu pro opakované veřejné projednání (2021) byly pozemky zařazeny do *ploch smíšených obytných městských (SM)*. Analogicky se funkční zařazení pozemků z *ploch dopravní infrastruktury silniční (M)* změnilo v *plochy dopravy silniční (DS)*. Tato úprava je způsobena přechodem na jednotný standard – nový návrh územního plánu Liberec pro opakované veřejné projednání (2021) byl na základě Požadavků 2020 pořizovatele a určeného zastupitele zpracován v jednotném Standardu vybraných částí územního plánu dle metodického pokynu MMR. Grafické výstupy – závazné výkresy byly sjednoceny do jednotné standardizované grafické podoby včetně jednotného označení jednotlivých zobrazovaných jevů a jednotného datového obsahu. Textová část byla upravena do jednotného názvosloví. Převodem dokumentace do jednotného standardu však obecně nedošlo ke změně navrhované regulace a využití území. V tomto případě se však nejedná o měněnou část (podstatnou úpravu), protože bylo pouze formálně upraveno názvosloví jednotlivých funkčních ploch.

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

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0365 – Ing. Jan Daněk

CJ MML 147608/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemek parc. č.: 780/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

Text námítky a odůvodnění:

PŘÍPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

NEsouhlasím s výstavbou  
NA PARCELE č. 780/1 KÚ STARÉ PAVLOVICE, NEBOť JSEM MAJITELEM  
(SJM) DOMU UL. NA MLÝNKY 616, 230 12, KDE JEDINÝM ZDROJEM  
VODY JE STUDNA. OBÁVŮM VE OVLIVNĚNÍ ZDROJE VODY VÝSTAVBOU  
V MÍSTĚ, ODKUD JDE PRAHEM.

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

NAŠE DŮM A DALŠÍ 3 DŮMŮ V ULICI NA MLÝNKY, KTERÉ  
SE NACHÁZÍ VE SVAZU POD DOTČENOU PARCELOU, MÁJÍ  
POUZE KOPEHÉ NEBO VRTANÉ STUDNY, VODOVOD ZDE  
NEMÍ. ZTRÁTA VODY NEBO JEjí KONTAMINACE (ČISTIČKA  
ODPADNÍKY VOD JE PŘES KOPEC) BY PŘE MAJŠ ZYLA ZODPADOVÁ.  
IDENTIFIKACE

**Vývoj funkčního využití:**

Pro pozemek parc. č. 780/1 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): většina pozemku je vedena jako návrhové *plochy smíšené obytné (BS)*, jihozápadní část pozemku je vedena jako stabilizované *plochy smíšené nezastavitelné (SN)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): většina pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): většina pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): západní polovina pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, východní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): západní a střední část pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, východní a severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny – orné půdy*.

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

Podatel ve své námitce vyjádřil, že nesouhlasí s plánovanou výstavbou na pozemku parc. č. 780/1. Vlivem plánované výstavby a terénní konfigurace v lokalitě vyjadřuje obavu o ztrátu vody ve studni příslušného rodinného domu v ulici Na Mlýnku, kde je majitelem.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona: „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec prověřit funkční využití a zařazení pozemku parc. č. 780/1.

Projektant v konceptu ÚP (2011) na většinové části předmětného pozemku vymezil plochy *smíšené obytné (BS)*. Západní část pozemku vymezil v plochách *smíšených nezastavitelných (SN)*. Dále v jednotlivých fázích a etapách pořizování návrhu ÚP bylo funkční zařazení pozemku v čase značně měněno. Na základě přijaté námítky ke konceptu ÚP (2011) bylo projektantem přihlédnuto k požadavkům vlastníka a bylo prověřeno funkční využití pozemku. V návrhu ÚP pro SJ (2012) byl tedy navrhovaný pás sídelní zeleně vymezen v severní části předmětného pozemku a bylo mu přiřazeno funkční využití *plochy sídelní zeleně (Z)*. Zbylá, většinová část pozemku byla zařazena v *ploše bydlení (B)*. Toto řešení odsouhlasily dotčené orgány s podmínkou, že řešené území je třeba prověřit zpracováním územní studie. S příchodem nového politického vedení pak nový návrh ÚP pro SJ (2016) zcela přehodnotil funkční pojetí pozemku, vymezil na jeho západní polovině plochy umožňující umísťovat stavby pro bydlení a východní polovině pozemku stanovil funkční zařazení pro sídelní zeleň. Další etapy pořizování ÚPL pak ještě rozšířily zastavitelnou plochu pozemku určenou pro bydlení směrem na východ, tím pádem je v dokumentaci nového návrhu ÚP pro OVP (2021) pozemek ze dvou třetin veden jako rozvojová *plocha bydlení všeobecného (BO)* a do *ploch zeleně sídelní (ZS)* byla zařazena pouze severní část a východní třetina pozemku.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant ÚPL uvedené pozemky opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) námitku vyhodnotil dle platné legislativy a následně navrhl námitce nevyhovět.

Předložená námitka byla projektantem opětovně posouzena v širších souvislostech a rozsah funkčního využití lokality byl odsouhlasen s dotčenými orgány. V dokumentaci nového návrhu ÚP (2018) bylo stanoveno, že podmínkou pro rozhodování v předmětném území je zpracování územní studie pro celou plochu (ÚS Pavlovice za Kauflandem). Jedná se o lokalitu poměrně exponovanou, vyvýšenou oproti okolnímu terénu, zřetelnou v dálkových pohledech a v souladu s charakterem terénní konfigurace na předmětném pozemku je třeba rozhodovat tak, aby byly v území zachovány a chráněny dálkové pohledy a rozhledy do okolní členité krajiny. Výsledné funkční zařazení předmětného pozemku

odpovídá vzájemnému kompromisu mezi zájmy ochrany přírody, krajiny, prostoru pro oddych a rekreaci obyvatel, mezi zájmy nedalekého Kynologického klubu Pavlovice a veřejnými zájmy o rozšíření ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

Zároveň jde o lokalitu perspektivní a vhodnou pro rozvoj a výstavbu, a to s respektováním limitů využití území. Případná nová zástavba spolu s sebou přinese nutnost vyřešení zkapacitnění sítí veřejné dopravní a technické infrastruktury, zejména zásobování vodou, což ostatně i podatel ve své námitce zmiňuje. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování *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 neposlední řadě je cílem územního plánování *dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území*, a to s tím, že jsou to orgány územního plánování, kdo koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území.

Lokalita „za Kauflandem“ je lokalitou rozvojovou, ve které jsou ve značné míře navrhovány nové rozvojové plochy (plochy změn) určené k umísťování staveb pro bydlení. Dle dokumentace návrhu ÚP pro OVP (2021) příslušné plochy *bydlení všeobecného (BO)* umožňují umísťovat (mj.) stavby rodinných i bytových domů. Základním předpokladem výstavby je navržení a realizace, popř. rozšíření kapacitní komunikační sítě. Potřeba vhodné dopravní sítě a rozšíření sítí technické infrastruktury, které jsou potřebné pro zajištění obslužnosti těchto rozvojových ploch a jednotlivých pozemků v rámci těchto ploch, je nadřazena zájmům jednotlivců. V území jsou vytvořeny předpoklady, aby byla předmětná lokalita napojena na stávající inženýrské sítě technické infrastruktury zavedené v ulici Polní.

Je rovněž nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: článek 11, odst. 1 *Listiny základních práv a svobod* (dále jen „Listina“) zaručuje každému právo vlastnit majetek. Dále uvádí, že 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce nevyhovuje.***

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0366 – Josef Kušnirak

CJ MML 147634/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemek parc. č.: 780/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky a odůvodnění:

PŘÍPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): Nesouhlasím z těchto důvodů: RD v ul. Na Mlýnku jsou zásobovány vodou z nákladně vybudovaných studní. V případě odstřelování základů může dojít ke ztrátě vody.

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

ODŮVODNĚNÍ (kromě odůvodnění nesouhlasu může být uveden jiný návrh řešení): Ulice Na Mlýnku (od ul. Polní po ul. gen. Svobody) je ušlá Bytovou výstavbou se zvýší provoz a hlavně v zimě bude problematicky

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 780/1 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): většina pozemku je vedena jako návrhové *plochy smíšené obytné (BS)*, jihozápadní část pozemku je vedena jako stabilizované *plochy smíšené nezastavitelné (SN)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): většina pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): většina pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): západní polovina pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, východní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): západní a střední část pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, východní a severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): západní a střední část pozemku je zařazena do rozvojových *plach bydlení všeobecného (BO)*, východní a severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach zeleně sídelní (ZS)*.



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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny – orné půdy*.

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

Podatel ve své námitce nesouhlasí s plánovanou výstavbou na pozemku parc. č. 780/1. Vlivem plánované výstavby a terénní konfigurace v lokalitě vyjadřuje obavu o ztrátu vody ve studni příslušného rodinného domu v ulici Na Mlýnku. Zároveň vyjadřuje obavu o nedostatečnou dopravní infrastrukturu a její neodpovídající stav.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona: „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec území prověřit funkční využití a zařazení pozemku parc. č. 780/1.

Projektant v konceptu ÚP (2011) na většinové části předmětného pozemku vymezil plochy *smíšené obytné (BS)*. Západní část pozemku vymezil v plochách *smíšených nezastavitelných (SN)*. Dále v jednotlivých fázích a etapách pořizování návrhu ÚP bylo funkční zařazení pozemku v čase značně měněno. Na základě přijaté námítky ke konceptu ÚP (2011) bylo projektantem přihlédnuto k požadavkům vlastníka a bylo prověřeno funkční využití pozemku. V návrhu ÚP pro SJ (2012) byl tedy navrhovaný pás sídelní zeleně vymezen v severní části předmětného pozemku a bylo mu přiřazeno funkční využití *plochy sídelní zeleně (Z)*. Zbylá, většinová část pozemku byla zařazena v *ploše bydlení (B)*. Toto řešení odsouhlasily dotčené orgány s podmínkou, že řešené území je třeba prověřit zpracováním územní studie. S příchodem nového politického vedení pak nový návrh ÚP pro SJ (2016) zcela přehodnotil funkční pojetí pozemku, vymezil na jeho západní polovině plochy umožňující umísťovat stavby pro bydlení a východní polovině pozemku stanovil funkční zařazení pro sídelní zeleň. Další etapy pořizování ÚPL pak ještě rozšířily zastavitelnou plochu pozemku určenou pro bydlení směrem na východ, tím pádem je v dokumentaci nového návrhu ÚP pro OVP (2021) pozemek ze dvou třetin veden jako rozvojová *plocha bydlení všeobecného (BO)* a do *ploch zeleně sídelní (ZS)* byla zařazena pouze severní část a východní třetina pozemku.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant ÚPL uvedené pozemky opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) námitku vyhodnotil dle platné legislativy a následně navrhl námitce nevyhovět.

Předložená námitka byla projektantem opětovně posouzena v širších souvislostech a rozsah funkčního využití lokality byl odsouhlasen s dotčenými orgány. Bylo stanoveno, že podmínkou pro rozhodování v předmětném území je zpracování územní studie pro celou plochu (ÚS Pavlovice za Kauflandem). Jedná se o lokalitu poměrně exponovanou, vyvýšenou oproti okolnímu terénu, zřetelnou v dálkových pohledech a v souladu s charakterem terénní konfigurace na předmětném pozemku je třeba rozhodovat tak, aby byly v území zachovány a chráněny dálkové pohledy a rozhledy do okolní členité krajiny. Výsledné funkční zařazení předmětného pozemku odpovídá vzájemnému kompromisu mezi zájmy ochrany přírody, krajiny, prostoru pro oddech a rekreaci obyvatel, mezi zájmy nedalekého Kynologického klubu Pavlovice a zájmy o rozšíření ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

Zároveň jde o lokalitu perspektivní a vhodnou pro rozvoj a výstavbu, a to s respektováním limitů využití území. Případná nová zástavba spolu s sebou přinese nutnost vyřešení zkapacitnění sítí veřejné dopravní a technické infrastruktury, zejména zásobování vodou, což ostatně i podatel ve své námitce zmiňuje. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování *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 neposlední řadě je cílem územního plánování dosažení *souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území*, a to s tím, že jsou to orgány územního plánování, kdo koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území.

Lokalita „za Kauflandem“ je lokalitou rozvojovou, ve které jsou ve značné míře navrhovány nové rozvojové plochy (plochy změn) určené k umístování staveb pro bydlení. Dle dokumentace návrhu ÚP pro OVP (2021) příslušné plochy *bydlení všeobecného (BO)* umožňují umístit (mj.) stavby rodinných i bytových domů. Základním předpokladem výstavby je navržení a realizace, popř. rozšíření kapacitní komunikační sítě. Potřeba vhodné dopravní sítě a rozšíření sítí technické infrastruktury, které jsou potřebné pro zajištění obslužnosti těchto rozvojových ploch a jednotlivých pozemků v rámci těchto ploch, je nadřazena zájmům jednotlivců. V území jsou vytvořeny předpoklady, aby byla předmětná lokalita napojena na stávající inženýrské sítě technické infrastruktury zavedené v ulici Polní.

Je rovněž nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: *článek 11, odst. 1 Listiny základních práv a svobod* (dále jen „Listina“) zaručuje každému právo vlastnit majetek. Dále uvádí, že 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce nevyhovuje.***

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0367 – Ing. Andrea Klourzová

CJ MML 148988/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemek parc. č.: 780/1

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje.

Text námítky a odůvodnění:

PŘÍPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“):

nesouhlasím s novým návrhem změny ÚP

- 1) změnou relucio pruhu (oproti návrhu z 3/2016)
- 2) malá kapacita a špatný technický stav místní komunikace
- 3) klid a okolí místa (malá hustota stromů)

ODŮVODNĚNÍ NESOUHLASU

ad 1) Již před předchozím návrhem změny ÚP z března 2016 jsem podepsala petici proti návrhovaní možnosti zastavby na ppo. 780/1. Žádali jsme relucio pruhu (plodinu) a změnou zastavěného území. Bylo zohledněno návrhu změny ÚP z března 2016.

Nově je pruh příliš úzký – přibližně 1/3 je soukromý oplocený pozemek → není použitelný ani pro veřejnost ani pro zvěř. (viz obr. - příloha 2)

ad 2) Kapacita ani technický stav místní komunikace nejsou připraveny na zvýšené zatížení. Již v současné době je stav na hranici udržitelnosti, kdy tuto komunikaci využívají obyvatelé nově vystavby rodových domů (dále RD) kul. Polní a Na Mlýnech (viz obr. příloha 2) a opravy jsou jen sporadické („zaplaťme si“ dčr) a komunikace se propadá.

ad 3) Od svého narození zde žijí a byl  
 tu kvod → spíše jako na vsi. Novou  
 výstavbou by toto zrušelo.

### Vývoj funkčního využití:

Pro pozemek parc. č. 780/1 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): většina pozemku je vedena jako návrhové *plochy smíšené obytné (BS)*, jihozápadní část pozemku je vedena jako stabilizované *plochy smíšené nezastavitelné (SN)*.

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

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

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): západní polovina pozemku je zařazena do návrhových *ploch bydlení (B)*, východní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny – orné půdy*.

### Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Podatel ve své námitce vyjádřil, že nesouhlasí s plánovanou výstavbou na pozemku parc. č. 780/1. V souvislosti s plánovanou výstavbou na předmětném pozemku vyjadřuje obavu o nízkou kapacitu a špatný stav místní příjezdové komunikace. Uvádí, že nový návrh ÚP přinese vlivem plánované výstavby zvýšení hluku, ruchu a ztrátu klidu.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona: „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec území prověřit funkční využití a zařazení pozemku parc. č. 780/1.

Projektant v konceptu ÚP (2011) na většinové části předmětného pozemku vymezil plochy *smíšené obytné (BS)*. Západní část pozemku vymezil v plochách *smíšených nezastavitelných (SN)*. Dále v jednotlivých fázích a etapách pořizování návrhu ÚP bylo funkční zařazení pozemku v čase značně měněno. Na základě přijaté námítky ke konceptu ÚP (2011) bylo projektantem přihlédnuto k požadavkům vlastníka a bylo prověřeno funkční využití pozemku. V návrhu ÚP pro SJ (2012) byl tedy navrhovaný pás sídelní zeleně vymezen v severní části předmětného pozemku a bylo mu přiřazeno funkční využití *plochy sídelní zeleně (Z)*. Zbylá, většinová část pozemku byla zařazena v *ploše bydlení (B)*. Toto řešení odsouhlasily dotčené orgány s podmínkou, že řešené území je třeba prověřit zpracováním územní studie. S příchodem nového politického vedení pak nový návrh ÚP pro SJ (2016) zcela přehodnotil funkční pojetí pozemku, vymezil na jeho západní polovině plochy umožňující umísťovat stavby pro bydlení a východní polovině pozemku stanovil funkční zařazení pro sídelní zeleň. Další etapy pořizování ÚPL pak ještě rozšířily zastavitelnou plochu pozemku určenou pro bydlení směrem na východ, tím pádem je v dokumentaci nového návrhu ÚP pro OVP (2021) pozemek ze dvou třetin veden jako rozvojová *plocha bydlení všeobecného (BO)* a do *plach zeleně sídelní (ZS)* byla zařazena pouze severní část a východní třetina pozemku.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant ÚPL uvedené pozemky opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) námítku vyhodnotil dle platné legislativy a následně navrhl námítku nevyhovět.

Předložená námítka byla projektantem opětovně posouzena v širších souvislostech a rozsah funkčního využití lokality byl odsouhlasen s dotčenými orgány. Bylo stanoveno, že podmínkou pro rozhodování v předmětném území je zpracování územní studie pro celou plochu (ÚS Pavlovice za Kauflandem). Jedná se o lokalitu poměrně exponovanou, vyvýšenou oproti okolnímu terénu, zřetelnou v dálkových pohledech a v souladu s charakterem terénní konfigurace na předmětném pozemku je třeba rozhodovat tak, aby byly v území zachovány a chráněny dálkové pohledy a rozhledy do okolní členité krajiny. Výsledné funkční zařazení předmětného pozemku odpovídá vzájemnému kompromisu mezi zájmy ochrany přírody, krajiny, prostoru pro oddech a rekreaci obyvatel, mezi zájmy nedalekého kynologického klubu Pavlovice a veřejnými zájmy o rozšíření ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

Zároveň jde právě o lokalitu perspektivní a vhodnou pro rozvoj a výstavbu, a to s respektováním limitů využití území. Případná nová zástavba spolu s sebou přinese nutnost vyřešení zkapacitnění sítě veřejné dopravní a technické infrastruktury, což ostatně i podatel ve své námítku zmiňuje. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování *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 neposlední řadě je cílem územního plánování dosažení *souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území*, a to s tím, že jsou to orgány územního plánování, kdo koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území.

Lokalita „za Kauflandem“ je lokalitou rozvojovou, ve které jsou ve značné míře navrhovány nové rozvojové plochy (plochy změn) určené k umísťování staveb pro bydlení. Dle dokumentace návrhu ÚP pro OVP (2021) příslušné plochy *bydlení všeobecného (BO)* umožňují umísťovat (mj.) stavby rodinných i bytových domů. Základním předpokladem výstavby je navržení a realizace, popř. rozšíření kapacitní komunikační sítě. Potřeba vhodné dopravní sítě a rozšíření sítě technické infrastruktury, které jsou potřebné pro zajištění obslužnosti těchto rozvojových ploch a jednotlivých pozemků v rámci těchto ploch, je nadřazena zájmům jednotlivců. V území jsou vytvořeny předpoklady, aby byla předmětná lokalita napojena na stávající inženýrské sítě technické infrastruktury zavedené v ulici Polní.

Překročení limitů hluku je kontrolováno příslušným dotčeným orgánem. K překročení limitů hluku při navýšení kapacity dané komunikace nemusí dojít, a to za předpokladu realizace např. protihlukových opatření. Překročení limitů tedy nelze předjímat. Problematika hluku, prašnosti, vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Je rovněž nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: článek 11, odst. 1 *Listiny základních práv a svobod* (dále jen „Listina“) zaručuje každému právo vlastnit majetek. Dále uvádí, že 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce nevyhovuje.***

## Námítka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0368 – Ing. Oldřich Machaň, CSc.

CJ MML 148987/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemek parc. č.: 780/1

Rozhodnutí: **Námítce se nevyhovuje.**

### Text námítky a odůvodnění:

PŘÍPOMÍNKA (nelze uvést pouze „nesouhlasím“): *Nesouhlasím s novým návrhem*

*změn ÚP:*

- 1. nevyhovující příjezdová komunikace*
- 2. malý průchod pro zvěř – „zelený pruh“*
- 3. klidná ulice → bude rušno, velký provoz*

ODŮVODNĚNÍ JE UVEDENO SAMOSTATNĚ V PŘÍLOZE  ANO. POČET LISTŮ 1

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

- 1. Komunikace je již teď ve špatném stavu – malá kapacita*
- 2. Podporuji návrh změn ÚP z 3/2016 – cca 1/3 nově navrhovaného zeleného pruhu je oploacený pozemek ve vlastnictví má manželky*
- 3. Provoz se několikanásobně zvýší – hluk, rušnost*

### Vývoj funkčního využití:

Pozemku parc. č. 780/1 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): většina pozemku je vedena jako návrhové *plochy smíšené obytné (BS)*, jihozápadní část pozemku je vedena jako stabilizované *plochy smíšené nezastavitelné (SN)*.

Návrh pro společné jednání (r. 2012): většina pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Návrh pro veřejné projednání (r. 2013): většina pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): západní polovina pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, východní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro veřejné projednání (r. 2018): západní a střední část pozemku je zařazena do návrhových *plach bydlení (B)*, východní a severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach sídelní zeleně (Z)*.

Nový návrh pro opakované veřejné projednání (r. 2021): západní a střední část pozemku je zařazena do rozvojových *plach bydlení všeobecného (BO)*, východní a severní část pozemku je zařazena do stabilizovaných *plach zeleně sídelní (ZS)*.

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny – orné půdy*.

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

Podatel ve své námitce vyjádřil nesouhlas s výstavbou na pozemku parc. č. 780/1. V souvislosti s plánovanou výstavbou na předmětném pozemku připomíná nízkou kapacitu a špatný stav místní příjezdové komunikace. Uvádí, že funkční zařazení pozemku, jak jej navrhuje nový návrh ÚP pro VP (2018) přinese několikanásobné zvýšení hluku a ruchu.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona: „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec prověřit funkční využití a zařazení pozemku parc. č. 780/1.

Projektant v konceptu ÚP (2011) na většinové části předmětného pozemku vymezil plochy *smíšené obytné (BS)*. Západní část pozemku vymezil v plochách *smíšených nezastavitelných (SN)*. Dále v jednotlivých fázích a etapách pořizování návrhu ÚP bylo funkční zařazení pozemku v čase značně měněno. Na základě přijaté námítky ke konceptu ÚP (2011) bylo projektantem přihlédnuto k požadavkům vlastníka a bylo prověřeno funkční využití pozemku. V návrhu ÚP pro SJ (2012) byl tedy navrhovaný pás sídelní zeleně vymezen v severní části předmětného pozemku a bylo mu přiřazeno funkční využití *plochy sídelní zeleně (Z)*. Zbylá, většinová část pozemku byla zařazena v *ploše bydlení (B)*. Toto řešení odsouhlasily dotčené orgány s podmínkou, že řešené území je třeba prověřit zpracováním územní studie. S příchodem nového politického vedení pak nový návrh ÚP pro SJ (2016) zcela přehodnotil funkční pojetí pozemku, vymezil na jeho západní polovině plochy umožňující umísťovat stavby pro bydlení a východní polovině pozemku stanovil funkční zařazení pro sídelní zeleň. Další etapy pořizování ÚPL pak ještě rozšířily zastavitelnou plochu pozemku určenou pro bydlení směrem na východ, tím pádem je v dokumentaci nového návrhu ÚP pro OVP (2021) pozemek ze dvou třetin veden jako rozvojová *plocha bydlení všeobecného (BO)* a do *ploch zeleně sídelní (ZS)* byla zařazena pouze severní část a východní třetina pozemku.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant ÚPL uvedené pozemky opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) námitku vyhodnotil dle platné legislativy a následně navrhl námitce nevyhovět.

Předložená námitka byla projektantem opětovně posouzena v širších souvislostech a rozsah funkčního využití lokality byl odsouhlasen s dotčenými orgány. V dokumentaci nového návrhu ÚP pro VP (2018) bylo stanoveno, že podmínkou pro rozhodování v předmětném území je zpracování územní studie pro celou plochu (ÚS Pavlovice za Kauflandem I). Jedná se o lokalitu poměrně exponovanou, vyvýšenou oproti okolnímu terénu, zřetelnou v dálkových pohledech a v souladu s charakterem terénní konfigurace na předmětném pozemku je třeba rozhodovat tak, aby byly v území zachovány a chráněny dálkové pohledy a rozhledy do okolní členité krajiny. Výsledné funkční zařazení předmětného pozemku odpovídá vzájemnému kompromisu mezi zájmy ochrany přírody, krajiny, prostoru pro oddech a



rekreaci obyvatel, mezi zájmy nedalekého Kynologického klubu Pavlovice a veřejnými zájmy o rozšíření ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

Zároveň jde právě o lokalitu perspektivní a vhodnou pro rozvoj a výstavbu, a to s respektováním limitů využití území. Případná nová zástavba spolu s sebou přinese nutnost vyřešení zkapacitnění sítí veřejné dopravní a technické infrastruktury, což ostatně i podatel ve své námitce zmiňuje. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování *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 neposlední řadě je cílem územního plánování *dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území*, a to s tím, že jsou to orgány územního plánování, kdo koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území.

Lokalita „za Kauflandem“ je lokalitou rozvojovou, ve které jsou ve značné míře navrhovány nové rozvojové plochy (plochy změn) určené k umísťování staveb pro bydlení. Dle dokumentace návrhu ÚP pro OVP (2021) příslušné plochy *bydlení všeobecného (BO)* umožňují umísťovat (mj.) stavby rodinných i bytových domů. Základním předpokladem výstavby je navržení a realizace, popř. rozšíření kapacitní komunikační sítě. Potřeba vhodné dopravní sítě a rozšíření sítí technické infrastruktury, které jsou potřebné pro zajištění obslužnosti těchto rozvojových ploch a jednotlivých pozemků v rámci těchto ploch, je nadřazena zájmům jednotlivců. V území jsou vytvořeny předpoklady, aby byla předmětná lokalita napojena na stávající inženýrské sítě technické infrastruktury zavedené v ulici Polní.

Překročení limitů hluku je kontrolováno příslušným dotčeným orgánem. K překročení limitů hluku při navýšení kapacity dané komunikace nemusí dojít, a to za předpokladu realizace např. protihlukových opatření. Překročení limitů tedy nelze předjímat. Problematika hluku, prašnosti, vibrací, emisí, bezpečnosti, ekologického a zdravotního zatížení oblasti musí být řešena v dalších stupních projektové dokumentace (stavební povolení), vychází z platné legislativy a na základě posouzení budou navržena opatření k ochraně.

Je rovněž nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: *článek 11, odst. 1 Listiny základních práv a svobod* (dále jen „Listina“) zaručuje každému právo vlastnit majetek. Dále uvádí, že 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce nevyhovuje.***

## Námitka k novému návrhu pro veřejné projednání NVP\_0369 – Lenka Stehlíková

CJ MML 148989/18

Katastrální území: Staré Pavlovice

Pozemek parc. č.: 780/1

Rozhodnutí: **Námitce se nevyhovuje.**

Text námítky a odůvodnění:

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

NEPOUHLAŠÍM  
 - nemožnost příchodu sněh  
 - neryhující pozemní komunikace

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

nesouhlasím, protože k jedné z požadovaných úseků  
 a možnost pro příchod sněh a jeho odlehčení  
 a dále z důvodu neodkolečování a neryhující  
 přizpůsobené komunikace, zejména z zimního období

**Vývoj funkčního využití:**

Pro pozemek parc. č. 780/1 v k. ú. Staré Pavlovice (dále jen „pozemek“) bylo v rámci jednotlivých etap projednání stanoveno toto funkční využití:

Koncept ÚP (r. 2011): většina pozemku je vedena jako návrhové *plochy smíšené obytné (BS)*, jihozápadní část pozemku je vedena jako stabilizované *plochy smíšené nezastavitelné (SN)*.

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

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

Nový návrh pro společné jednání (r. 2016): západní polovina pozemku je zařazena do návrhových *ploch bydlení (B)*, východní polovina pozemku je zařazena do stabilizovaných *ploch sídelní zeleně (Z)*.

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

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

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

Územní plán z roku 2002 zahrnul pozemek do stabilizovaných *ploch přírody a krajiny – orné půdy*.

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

Podatel ve své námitce vyjádřil, že nesouhlasí s výstavbou na pozemku parc. č. 780/1. V souvislosti s plánovanou výstavbou na předmětném pozemku upozorňuje podatel na nízkou kapacitu a špatný stav místní příjezdové komunikace. Uvádí také, že pozemek je posledním úsekem umožňujícím průchod zvěře.

V rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) byla námitka vyhodnocena v souladu s platnou legislativou, zejména pak s cíli a úkoly územního plánování, §18 odst. 1 stavebního zákona: „*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“. Z těchto důvodů pořizovatel doporučil Zastupitelstvu města Liberec prověřit funkční využití a zařazení pozemku parc. č. 780/1.

Projektant v konceptu ÚP (2011) na většinové části předmětného pozemku vymezil plochy *smíšené obytné (BS)*. Západní část pozemku vymezil v plochách *smíšených nezastavitelných (SN)*. Dále v jednotlivých fázích a etapách pořizování návrhu ÚP bylo funkční zařazení pozemku v čase značně měněno. Na základě přijaté námítky ke konceptu ÚP (2011) bylo projektantem přihlédnuto k požadavkům vlastníka a bylo prověřeno funkční využití pozemku. V návrhu ÚP pro SJ (2012) byl tedy navrhovaný pás sídelní zeleně vymezen v severní části předmětného pozemku a bylo mu přiřazeno funkční využití *plochy sídelní zeleně (Z)*. Zbylá, většinová část pozemku byla zařazena v *ploše bydlení (B)*. Toto řešení odsouhlasily dotčené orgány s podmínkou, že řešené území je třeba prověřit zpracováním územní studie. S příchodem nového politického vedení pak nový návrh ÚP pro SJ (2016) zcela přehodnotil funkční pojetí pozemku, vymezil na jeho západní polovině plochy umožňující umísťovat stavby pro bydlení a východní polovině pozemku stanovil funkční zařazení pro sídelní zeleň. Další etapy pořizování ÚPL pak ještě rozšířily zastavitelnou plochu pozemku určenou pro bydlení směrem na východ, tím pádem je v dokumentaci nového návrhu ÚP pro OVP (2021) pozemek ze dvou třetin veden jako rozvojová *plocha bydlení všeobecného (BO)* a do *ploch zeleně sídelní (ZS)* byla zařazena pouze severní část a východní třetina pozemku.

Na základě uplatněné námítky byl znovu posouzen skutečný stav v území a projektant ÚPL uvedené pozemky opětovně prověřil. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v rámci vyhodnocení projednání nového návrhu ÚP pro VP (2018) námitku vyhodnotil dle platné legislativy a následně navrhl námitce nevyhovět.

Předložená námitka byla projektantem opětovně posouzena v širších souvislostech a rozsah funkčního využití lokality byl odsouhlasen s dotčenými orgány. V dokumentaci nového návrhu ÚP pro VP (2018) bylo stanoveno, že podmínkou pro rozhodování v předmětném území je zpracování územní studie pro celou plochu (ÚS Pavlovice za Kauflandem I). Jedná se o lokalitu poměrně exponovanou, vyvýšenou oproti okolnímu terénu, zřetelnou v dálkových pohledech a v souladu s charakterem terénní konfigurace na předmětném pozemku je třeba rozhodovat tak, aby byly v území zachovány a chráněny dálkové pohledy a rozhledy do okolní členité krajiny. Výsledné funkční zařazení předmětného pozemku odpovídá vzájemnému kompromisu mezi zájmy ochrany přírody, krajiny, prostoru pro oddech a

rekreaci obyvatel, mezi zájmy nedalekého Kynologického klubu Pavlovice a veřejnými zájmy o rozšíření ploch umožňujících umísťovat stavby pro bydlení.

Zároveň jde o lokalitu perspektivní a vhodnou pro rozvoj a výstavbu, a to s respektováním limitů využití území. Případná nová zástavba spolu s sebou přinese nutnost vyřešení zkapacitnění sítí veřejné dopravní a technické infrastruktury, což ostatně i podatel ve své námitce zmiňuje. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování *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 neposlední řadě je cílem územního plánování *dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území*, a to s tím, že jsou to orgány územního plánování, kdo koordinuje veřejné a soukromé záměry změn v území.

Lokalita „za Kauflandem“ je lokalitou rozvojovou, ve které jsou ve značné míře navrhovány nové rozvojové plochy (plochy změn) určené k umísťování staveb pro bydlení. Dle dokumentace návrhu ÚP pro OVP (2021) příslušné plochy *bydlení všeobecného (BO)* umožňují umísťovat (mj.) stavby rodinných i bytových domů. Základním předpokladem výstavby je navržení a realizace, popř. rozšíření kapacitní komunikační sítě. Potřeba vhodné dopravní sítě a rozšíření sítí technické infrastruktury, které jsou potřebné pro zajištění obslužnosti těchto rozvojových ploch a jednotlivých pozemků v rámci těchto ploch, je nadřazena zájmům jednotlivců. V území jsou vytvořeny předpoklady, aby byla předmětná lokalita napojena na stávající inženýrské sítě technické infrastruktury zavedené v ulici Polní.

Je rovněž nutné vycházet z Nálezu Ústavního soudu sp. zn. II US 482/02 ze dne 8. 4. 2004, v němž Ústavní soud vyslovil následující právní názor: *článek 11, odst. 1 Listiny základních práv a svobod* (dále jen „Listina“) zaručuje každému právo vlastnit majetek. Dále uvádí, že 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 základě výše uvedeného odůvodnění a náležitostí uvedených v odůvodnění opatření obecné povahy se námitce nevyhovuje.***