

Námitka CJ MML 071412/16, Baginová Jitka

pozemek: 1534/51, 1534/52

katastrální území: Český Dub

Rozhodnutí: Námitce se částečně vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Na základě veřejného projednání konaného dne 4.4.2016 v zasedací místnosti zastupitelstva města Český Dub dávám připomínku k návrhu řešení územní studie lokalit C15, C16 – Český Dub.

Jsem majitelkou pozemků 1534/51 a 1534/52, které jsou mimo jiných touto studií přímo dotčeny. Pokud opominu problémy, které nám nastaly tím, že tyto pozemky byly neoprávněně zahrnuty do lokality C15, C16 i když na pozemku 1534/52 již bylo vydáno platné stavební povolení, nesouhlasím s následujícími body v zástavbové studii.

1/ Na základě dědických a jiných majetkových vztahů v naší rodině byl původní pozemek rozdělen. Jsem majitelkou pozemků 1534/52 a 1534/51, toto dělení jsme pečlivě zvážili a je to naše výsostné a nenapadnutelné právo rozdělit svůj majetek tak jak sami uznáme za vhodné. Nerozumím tomu, proč někdo bez sebemenší vědomosti o situaci atd. bez našeho vědomí a jakékoliv konzultace, tyto pozemky nesmyslně rozdělí na tři. S tímto dělením nesouhlasíme a nebudeme ho za žádných okolností akceptovat. Pozemky jsou mým výhradním majetkem a nikdo mi nebude diktovat, jakým způsobem je budu nebo nebudu dělit. Současný stav je zanesen v katastru nemovitostí a tak to i zůstane.

2/ V zástavbové studii jsou zakresleny veřejné komunikace na částech mých pozemků 1534/52 a 1534/51. S tímto řešením nesouhlasím, nevidím jediný důvod, proč by na mém soukromém pozemku měla být veřejná komunikace, toto opět se mnou nikdo nekonzultoval ani nijak neposkytl informace. Ujišťuji vás, že rok 1951 je již dávno pryč, jako rodina jsme si vyvlastňování a zábory bohatě užili. V žádném případě nebudeme akceptovat vedení těchto komunikací po výše zmíněných pozemcích. Stejně tak ani žádné technologické rozvody, elektro, voda, kanalizace atd. Přístup a obslužnost našich pozemků je vyřešena v souladu s legislativou. Ostatní pozemky si budou muset svou obslužnost zajistit z městské komunikace, která povede na hraně pozemků 1534/52 a 1534/51.

3/ V zástavbové studii je zakreslena veřejná komunikace na pozemku 1534/58 jehož jsem polovičním vlastníkem, k tomuto bodu již poslal námitku i druhý

spoluvlastník pozemku , p.Buliř. S touto komunikací nesouhlasím a odmítám poté, co jsme komunikaci investovali vlastními prostředky.

Dle zástavbové studie jsou moje pozemky dotčeny jiným dělením, než je současný stav, dále pak předpokládaným zábořem výměry pozemků pro veřejné komunikace a jiné sítě, celkově s tímto nesouhlasím. Moje pozemky zůstanou nedotčeny nesmyslným rozdělením –viz. studie. Stejně tak na nich nepovedou žádné komunikace mimo současný stav, ani jakékoliv jiné technologické rozvody, které by zakládaly právo k věčným břemenům nebo jakýmkoliv jiným omezením.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namitatelka upozorňuje, že byly pozemky neoprávněně zahrnuty do lokality C15, C16 i když na pozemku bylo parc. č. 1534/52 vydáno stavební povolení.

Předmětné pozemky byly zahrnuty v platném územním plánu do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské C15. Pro tuto plochu C15 byla v územním plánu stanovena podmínka, že nová výstavba je zde možná pouze v případě vypracování územní studie. Územní plán ukládá ve studii prověřit architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě, prověřit základní dopravní vztahy, prověřit umístění jednotlivých staveb, řešit systémy technické infrastruktury. Vzhledem k rozsahu lokalit územní plán ukládá důraz na vymezení ploch veřejných prostranství a ploch zeleně. Územní studie se podle územního plánu má rovněž zabývat možností vymezení ploch pro občanskou vybavenost pro obsluhu řešeného území. Dále územní plán uložil stanovit koncepci zástavby území, eventuálně navrhnout její etapizaci. Pořizování územního plánu Český Dub bylo schváleno 2. 12. 2009 a byl vydán 13. 9. 2011. Na pozemku parc. č. 1534/52 bylo vydáno dne 8. 11. 2010 a (dne 26. 11. 2010 nabylo právní moci) stavební povolení na stavbu rodinného dvojdomu. Se stavbami ovšem nebylo dosud započato. Povolení na výstavbu již propadla. Územní plán Český Dub byl projednáván podle stavebního zákona z roku 2006, který konkrétně stanovuje, kdy se k němu může veřejnost vyjádřit. Namitatelka tedy mohla vznést námitku proti zařazení svých pozemků do rozvojové plochy C15. Její připomínka je v tomto případě bezpředmětná. Měla být uplatněna v čase, kdy se projednával nový územní plán města Český Dub. V rámci územní studie tento požadavek již nelze uplatnit, protože územní studie vychází z platného územního plánu a má za úkol jej zpřesnit, podrobněji vyřešit dotčené území.

Bod 1)

Na pozemcích parc. č. 1534/52, 1534/51 je v územní studii navržena nová parcelace a tím umožněna výstavba až 3 rodinných domů (RD-02, RD-07, RD-08). Namitatelka uvádí, že s tímto přerozdělením nesouhlasí a požaduje zachovat dělení dle katastru nemovitostí.

Územní studie řeší koncepčně území celé lokality C15, C16 bez ohledu na vlastnické vztahy. Toto navržené řešení se z hlediska urbanismu, ekonomiky výstavby a využití dané plochy jeví jako nejvhodnější. Územní studie ale nemůže vlastníkům přikázat realizovat záměry, které navrhuje územní studie. To znamená, že nemůže namitatelce přikázat rozdělit pozemky podle

rozdělení navrženého v územní studii. Namítatelka může postavit například pouze 1 rodinný dům a na zbytku nemusí nikdy nic postavit. K tomu je také nutné zdůraznit, že studie sice nemůže přikázat výstavbu, ale v případě, že někdo bude zde chtít stavět, tak ale jedinečně v souladu s územní studií. To znamená, že nejdříve bude muset vybudovat podmiňující stavby (komunikace, inženýrské sítě) a pak až bude moci stavět rodinné domy.

Namítatelka k tomu uvádí, že navržené řešení s ní nebylo projednáno a bylo vytvořeno bez jejího vědomí. S tímto nelze souhlasit, protože navržené řešení vyplývající z územní studie, bylo vlastníkům pozemků a dalším zúčastněným, představeno na veřejné besedě dne 4. 4. 2016 v zasedací místnosti zastupitelstva města Český Dub. Zde měli nad rámec stavebního zákona možnost se k navrženému řešení vyjádřit a případně vznést své písemné požadavky. Navržené řešení bylo tedy s přítomnými občany konzultováno, i když to zákon nepřikazuje. Toto projednání bylo provedeno v souladu s principy projednání územního plánu dle stavebního zákona. V územním plánování není povinnost s každým individuálně projednávat navržené řešení, protože to není reálně možné. Územní plánování neřeší vlastnické vztahy, nezjišťuje je. Vždy se zde vyskytuje neurčitý počet dotčených osob. Proto se územní plán projednává „hromadně“. Jednotliví namítatelé se musí o proces pořízení zajímat sami a v případě, že s navrženým řešením nesouhlasí, včas a v souladu se stavebním zákonem uplatnit příslušný krok. U územní studie nad rámec stavebního zákona jsou přesto obesíláni jednotliví vlastníci, protože vždy se jedná o menší okruh účastníků a dají se identifikovat na základě územního plánu jasně vymezeného území pro zpracování územní studie. Toto veřejné projednání právě složilo k tomu, aby se v rámci něj dotčené osoby seznámily s navrženým řešením a případně jej připomínkovaly.

S ohledem na výše uvedené se v této části namítatelce vyhovuje a územní studie předmětné pozemky navrhne pouze pro výstavbu 2 rodinných domů a v souladu s hranicemi pozemků uvedenými v katastru nemovitostí. Tato úprava nemá vliv na celkovou koncepci stanovenou v územní studii.

Bod 2)

Namítatelka nesouhlasí s umístěním technické a dopravní infrastruktury na pozemcích parc. č. 1534/51, 1534/52, protože k tomu nevidí žádný důvod. Uvádí, že není rok 1951, ve kterém si užili vyvlastňování a zábory pozemků. Opět uvádí, že toto řešení s ní nikdo neprojednával.

K problematice projednávání územní studie je již popsáno výše v bodě 1 této námítky. Pozemky jsou součástí zastavitelné lokality C15, kde je podmínkou pro rozhodování územní povinností vypracovat územní studii. Dle § 30 územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území. Dle zadání územní studie měla územní studie prověřit základní dopravní vztahy, prověřit umístění jednotlivých staveb, řešit systémy technické infrastruktury. Územní studie řeší koncepčně celé území lokality C15, C16 bez ohledu na vlastnické vztahy. Aby byla možná výstavba rodinných domů v lokalitě C15, je nutné zajistit jejich napojení na kapacitní infrastrukturu. Kapacitní komunikací je ulice Svobody. Proto byla v územní studii navržena dopravní kostra svádějící dopravu na ulici Svobody. Komunikace ve stávající zástavbě navazující na území jsou nevyhovující a nekapacitní. Proto území nelze zastavět bez nové kapacitní komunikace.

Z hlediska vlastnického územní studie nesleduje, kam je veřejná infrastruktura umístována. Nelze to. Ne vždy lze umístit veřejnou infrastrukturu na obecní, nebo veřejné pozemky. Jsou i lokality, kde žádné takovéto pozemky nejsou. Kam by se potom tedy umístila veřejná infrastruktura? Umístěním veřejné infrastruktury do území budou vždy ovlivněny nějakí majitelé nemovitostí. Bez infrastruktury prostě nelze stavět. Namítkatelka si musí uvědomit, že územním plánem jí byly pozemky v lokalitě C15 zhodnoceny (Nikdo nemá povinnost jí pozemky zahrnout do zastavitelných ploch. Není na to právní nárok!) a územní studie stanovila podmínky výstavby, tedy i strpění dopravní a technické infrastruktury na pozemcích všech vlastníků, bez které by nebylo možné plochu zastavět. Výstavba na předmětných pozemcích je vymezena v etapě 1 a je tedy závislá na vybudování větvě „A“ a „D“ komunikace a technické infrastruktury. Napojení pozemků přes ulici na Žižkově bez vybudování větvě „A“ a „D“ není v územní studii umožněno. Ulice na Žižkově je šířkově nevyhovující a nelze takzvanou salámovou metodou postupně napojovat rodinné domy na stávající nekapacitní dopravní systém. Takto se území nikdy nemůže vhodně vyřešit.

Bod 3)

Namítkatelka ve své námítce požaduje, aby nebylo v územní studii navrhováno dopravní napojení z bodu 4 po pozemcích parc. č. 1534/33, 1534/58, 1534/32. Uvádí, že komunikaci již investovali z vlastních prostředků.

Předmětné pozemky jsou vymezeny v územním plánu v zastavitelné ploše pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské C15. Pro tuto plochu byla v územním plánu stanovena podmínka pro zástavbu zpracování územní studie. Územní studie řeší koncepčně území celé lokality C15, C16 bez ohledu na vlastnické vztahy.

Území má vazbu na stávající dopravní infrastrukturu. Je navrženo vrstevnicové uspořádání obslužných komunikací východně napojených na stávající neprůjezdné obslužné komunikace bytové zástavby. Západní dopravní napojení je z důvodu nedostatečných parametrů stávajících veřejných prostor komunikací navrženo jako doplňkové pro zajištění prostupnosti území. Hlavní dopravní napojení řešeného území je koncipováno ze severu ze silnice III/27716 komunikací MO2 11,5/7,5/30 větve "A" vedené po spádnicí plochou občanského vybavení, zbývající navržené komunikace jsou charakteru obytné zóny. Větev „E“ na vržené na pozemcích parc. č. 1534/33, 1534/58, 1534/32 je navržena v šíři veřejného prostoru 8,0 m. Jedná se o 3,50 m široký pás vozovky, 2 m široký pás hostinných parkovacích stání, 0,75 m široký vegetační pás směrem k zástavbě a 1,75 m široký vegetační pás směrem na jih.

Výstavba na pozemku parc. č. 1534/51 je zařazena do etapy nulté etapy, která požaduje před realizací staveb pro bydlení a staveb souvisejících s bydlením vybudování komunikace větvě „E“ od bodu 04. Pokud by byl napojovací bod 04 z územní studie vypuštěn, pak by musel být předmětný pozemek zahrnut do 1. etapy s podmínkou vybudování komunikace větvě „A“, „D“ před realizací ostatních staveb. Komunikace, o které namítkatelka uvádí, že ji již namítkatelka zainvestovala, není komunikací, která by odpovídala normovaným parametrům (její šíře, povrch...)

Námítce je vyhověno v bodě 1 a nevyhověno v bodě 2,3.

Námitka CJ MML 070229/16, Bc. Martin Bulíř

Pozemek: 1534/50, 1534/58

katastrální území: Český Dub

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Na základě veřejného projednání konaného dne 4.4.2016 v zasedací místnosti zastupitelstva města Český Dub dávám připomínku k návrhu řešení územní studie lokalit C15, C16 – Český Dub.

Jsem vlastníkem pozemku 1534/50 v k.ú. Český Dub a jsem zahrnut v 0.etapě výstavby v dotčené lokalitě. V územní studii není zapracován pozemek 1534/58 (jsem poloviční vlastník), který vznikl poddělením pozemku 1534/51 v majetku paní Baginové a slouží jako přístupová cesta k pozemku 1534/50 a dále k pozemku 1534/51. Toto bylo povoleno Územním rozhodnutím Čj.: MUCD 1989/2014 ze dne 20.6.2014 a bylo v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací – s územním plánem města Český Dub, schváleného obecním zastupitelstvem obce usnesením č.7/2011, M 46/2011 ze dne 13.9.2011 a v souladu se stanoviskem Magistrátu města Liberec, odboru hlavního architekta, k dělení pozemku č.j. HAUP/7110/086199/14/St ze dne 2.6.2014.

Z tohoto důvodu nesouhlasím se zábořem části pozemku 1534/50 a pozemku 1534/58 (1/2 vlastník) pro vybudování přístupové komunikace pro bod 04 – dopravního napojení. Přístup k pozemku 1534/50 je přes pozemek 1534/58, kde je již schválená a vybudovaná přístupová komunikace, kterou jsem budoval na své náklady společně s paní Baginovou, která je vlastníkem pozemku 1534/51.

Navrhujeme vám, aby přístupová komunikace k bodu dopravního připojení 04 (0% využití) nebyla v územní studii projektována a přístup k pozemku 1534/50 byl řešen přístupem přes pozemek 1534/58 a přes pozemek 1534/33 v majetku města Český Dub (je odsouhlaseno v územním rozhodnutí).

Územní rozhodnutí o dělení pozemku parc.č. 1534/51 v k.ú. Český Dub, obec Český Dub, okres Liberec vám přikládám k této námitce.

Za kladné vyřízení a zanesení námítky do územní studie předem děkuji.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Namítatel ve své námitce požaduje, aby nebylo v územní studii navrhováno dopravní napojení z bodu 4 po pozemcích parc. č. 1534/33, 1534/58, 1534/32.

Předmětné pozemky byly zahrnuty v platném územním plánu do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské C15. Pro tuto plochu C15 byla v územním plánu stanovena podmínka, že nová výstavba je zde možná pouze v případě vypracování územní studie. Územní plán ukládá ve studii prověřit architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě, prověřit základní dopravní vztahy, prověřit umístění jednotlivých staveb, řešit systémy technické infrastruktury. Vzhledem k rozsahu lokalit územní plán ukládá důraz na vymezení ploch veřejných prostranství a ploch zeleně. Územní studie se podle územního plánu má rovněž zabývat možnostmi vymezení ploch pro občanskou vybavenost pro obsluhu řešeného území. Dále územní plán uložil stanovit koncepci zástavby území, eventuálně navrhnout její etapizaci. Územní studie řeší koncepčně území celé lokality C15, C16 bez ohledu na vlastnické vztahy.

Území má vazbu na stávající dopravní infrastrukturu. Je navrženo vrstevnicové uspořádání obslužných komunikací východně napojených na stávající neprůjezdné obslužné komunikace

bytové zástavby. Západní dopravní napojení je z důvodu nedostatečných parametrů stávajících veřejných prostor komunikací navrženo jako doplňkové pro zajištění prostupnosti území. Hlavní dopravní napojení řešeného území je koncipováno ze severu ze silnice III/27716 komunikací MO2 11,5/7,5/30 větve "A" vedené po spádnici plochou občanského vybavení, zbývající navržené komunikace jsou charakteru obytné zóny. Větev „E“ vymezená na pozemcích parc. č. 1534/33, 1534/58, 1534/32 je navržena v šíři veřejného prostoru 8,0 m, který se skládá z 3,50 m širokého pásu vozovky, 2 m širokého pásu parkovacích stání pro hosty, 0,75 m široký vegetační pás směrem k zástavbě a 1,75 m široký vegetační pás směrem na jih k nezastavitelným pozemkům. Pozemek parc. č. 1534/58 je navržen pro samotnou vozovku, na část pozemku parc. č. 1534/50 je navrhováno parkovací stání pro hosty a zelený pás. Širší zelený pás se stromořadím je navrhován na pozemek parc. č. 1534/32 veřejného prostranství – zeleň.

Ve vyjádření úřadu územního plánování HAUP/7110/086199/14/St bylo uvedeno, že: „pozemek parc. č. 1534/58 v katastrálním území Český Dub se podle platného územního plánu Český Dub nachází v plochách „veřejná prostranství – zeleň – ZV“. Jedná se o plochy veřejně přístupné sídelní zeleně. V těchto plochách je dle regulativu pro plochy veřejných prostranství – zeleň – ZV možné realizovat stavbu dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území, pokud se jejich alternativní trasování mimo plochy zeleně prokáže jako neúměrně finančně náročné. Zároveň pozemek parc. č. 1534/33 v katastrálním území Český Dub, který je ve vlastnictví města Český Dub a na který navazuje pozemek parc. č. 1534/58 v katastrálním území Český Dub, je dle katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Rovněž podle platného územního plánu Český Dub není veden jako plocha dopravní infrastruktury. Dále byl žadatel upozorněn, že se pořizuje územní studie na rozvojovou lokalitu C15 jejíž součástí jsou i pozemky parc. č. 1534/50 a 1534/51 v katastrálním území Český Dub. V rámci územní studie se bude řešit napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, umístění veřejných prostranství, základní požadavky na umístění a vzhled staveb a na parcelaci pozemků. Proto parcelace navržená v územní studii bude moci být odlišná od parcelace navržené v předloženém geometrickém plánu č. 1184 – 13058/2013. Do doby schválení územní studie jako podkladu pro rozhodování v území nelze v území řešeném územní studií povolit jakoukoliv výstavbu!“

V územním rozhodnutí přiloženém k námitce č. j. MUCD 1989/2014 bylo povoleno oddělení pozemku parc. č. 1534/58 od pozemku parc. č. 1534/51. V rozhodnutí je popisováno, jak bude zajištěn přístup k děleným pozemkům, protože pokud není zajištěn právní přístup, pozemek nelze dělit. V rozhodnutí ale není nikde uvedeno, že má dělený pozemek sloužit jako normovaný příjezd k rodinnému domu.

Územní studie zařazuje výstavbu RD-06, který se nachází na pozemku namitatele, do nulté etapy, která není závislá na budování dopravního napojení na komunikaci III/27716. Podmínkou nulté etapy je vybudování komunikace od bodu 04 po hranici pozemku parc. č. 1534/50. Pokud by byl na základě namitatele napojovací bod 04 z územní studie vypuštěn, tak by musel být předmětný pozemek zahrnut do 1. etapy s podmínkou vybudování větve „A“, „D“ a „E“, což toto řešení by bylo pro namitatele pravděpodobně méně přijatelné. V územní studii nelze navrhnout takové řešení, které by namitatele zbavilo povinnosti vybudovat normový dopravní přístup k jeho pozemkům. Bylo by to v rozporu s požadavkem platného územního plánu a v rozporu s ustanovením § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Proto nelze ani zohlednit argument namitatele, že společně s paní Baginovou na vlastní náklady zbudovali přístupovou komunikaci. Vysypání šterkového lože o přibližné šíři 4 metrů nelze považovat za komunikaci, která by odpovídala normovaným parametrům.

Námitka CJ MML 074905/16, Renata Broulíková

Pozemek: 1534/23

katastrální území: Český Dub

Rozhodnutí: Námitce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc: Námitka dotčeného vlastníka k návrhu územní studie lokality C15,C16-Český Dub (

Podatel je vlastníkem pozemku par. č.1534/23 vše v k.ú. ČeskýDub 622842, obec Český Dub (dále jen „Pozemek“).

Na základě vlastnických práv k výše uvedenému Pozemku podatel tímto podává námitku proti předloženému návrhu územní studie Magistrátem města Liberec úřadem územního plánování námitku a to k zohlednění přístupu na pozemek.

Vzhledem k tomu, že z vyjádření zastupitele města Český Dub při seznámení s územní studií vyplynulo, že Město Český Dub (i jako vlastník části dotčených pozemků) nehodlá být v žádném případě investorem při realizaci výstavby lokality a to zejména ani při budování přístupových komunikací a veřejných sítí, nesdílím tak názor zastupitele města Český Dub , že územní je studie významným přínosem pro majitele dotčených pozemků, natož jejím zhodnocením.

Odůvodnění:

Záměr využití Pozemku je dán z územního plánu pro komerční využití , z návrhu územní studie jako občanská vybavenost. Jako vlastník Pozemku žádám , pokud nebude projekt dle územní studie v určené době realizován , brát v potaz variantní možnost napojení přístupu na Pozemek ze stávající komunikace ulice Svobody, se kterou pozemek sousedí . Pozemek má na hranici všechny inženýrské sítě, proto jsem názoru, že svým umístěním nic nebrání realizaci občanské vybavenosti (poskytování komerčních služeb) a nebrání dalšímu rozvoji lokality . Již takto jsou omezována vlastnická práva .

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Předmětný pozemek je v platném územním plánu zařazen do zastavitelné plochy C16, která je určena pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední. Pro tuto plochu byla v územním plánu stanovena podmínka, že nová výstavba je zde možná pouze v případě vypracování územní studie. Dle územního plánu se má plocha C16 řešit jako kompaktní funkční celek spolu se stávajícími objekty občanské vybavenosti (obchod). Podmínkou řešení je umožnit dopravní napojení sousední lokality C15 na silnici III. třídy, prověřit architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině, řešit systémy technické infrastruktury, prověřit odtokové poměry v území.

Napojení plochy občanského vybavení je územní studií stanoveno z komunikace - větve A. Poloha vjezdů na pozemky není územní studií řešena, ale podmínkou výstavby v severní části plochy občanského vybavení je vybudování větve A1 komunikace včetně inženýrských sítí a jižní část plochy občanské vybavenosti je podmíněna vybudováním větve komunikace A2 včetně inženýrských sítí. Tato podmíněnost je v územní studii navržena z hlediska rovnoměrného rozdělení podmíněných investic stavebníků v lokalitě. Územní studie neřeší a ani nemůže řešit, kdy dojde k realizaci jednotlivých záměrů. To je na jednotlivých vlastních pozemků.

Námítka CJ MML 074907/16, Jana Holá

pozemek parc. č.: 1534/9

katastrální území: Český Dub

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Věc: námítky dotčeného vlastníka k návrhu územní studie Magistrátu města Liberce

Podatel je *vlastníkem* pozemku par. č.1534/9, LV 94, výměra 1725m² vše v k. ú. Český Dub obec Český Dub (dále jen „Pozemek“). Tento Pozemek podatel sice prozatím intenzivně nevyužívá, nicméně v budoucnu hodlá tento Pozemek využít k výstavbě rodinného domu a bydlení.

Na základě vlastnických práv k výše uvedenému Pozemku podatel tímto podává proti předmětnému návrhu územní studie Magistrátu města Liberec č.j. *CJ.MML.16...* v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námítka(y):

Požizovatel pořídil územní studii z vlastního podnětu, v zadání územní studie určil její obsah, rozsah, cíle a účel se záměrem nebýt investorem, ani spoluinvestorem.

Majitelé pozemku dle reakcí na seznámení s plánem nemají finanční prostředky na realizaci navržených úprav.

V mém případě je předpokládána finanční účast na vybudování cesty a zasilování pozemků ostatních zúčastněných a poskytnutí mého pozemku na veřejný prostor. S tímto postupem nemohu souhlasit a podávám v zákonné lhůtě námítka proti této územní studii. *F.015, C16*

- I. *Nesouhlasím s vedením komunikace v šíři 8 m přes Pozemek a v sousedství mého Pozemku, neboť na Pozemku hodlám v budoucnu postavit rodinný dům. Svůj záměr na využití Pozemku ke stavebním účelům a bydlení jsem již avizovala v minulosti (2009). Požaduji, aby bylo vedení komunikace změněno a přístup k pozemkům ostatních zúčastněných zajištěn jiným způsobem.*

Odůvodnění:

Využití Pozemku, který je v mém vlastnictví pro komunikaci by došlo k rozdělení Pozemku a znemožnění využít v budoucnu Pozemek k bydlení. Výstavbou komunikace by došlo ke zvýšení úrovně hluku a prachu a v neposlední řadě k dramatickému snížení hodnoty mého Pozemku.

- II. *Nesouhlasím s povolením výstavby řadových domů na mém Pozemku a požaduji, aby pořizovatel Územního plánu - Magistrát města Liberce výstavbu řadových domů z návrhu územní studie vypustil (popřípadě překvalifikoval na zeleň/zemědělskou plochu apod.....).*

Odůvodnění:

V době nabytí Pozemku do mého vlastnictví jsem nemohla očekávat, že k podobnému záměru někdy v budoucnu dojde, podobná změna v tomto nebyla zanesena ve výhledu územního plánu. V minulosti jsem uplatnila záměr využít Pozemek k výstavbě rodinného domu a k bydlení. Nejen rozdělením Pozemku, ale i plánovanou zástavbou na mém Pozemku by došlo k znehodnocení Pozemku. Navíc využívána jako klidová zóna (zemědělská plocha...).

- III. *Nesouhlasím s výstavbou řadových domů, která by byla umístěna v sousedství mého Pozemku využívaného jako zahrada. Požaduji vymazání tohoto záměru z návrhu územní studie, případně změnu rozsahu této stavby tak, aby neomezovala moje vlastnická práva.*

Odůvodnění:

Vybudování této zástavby řadových rodinných domů zásadním způsobem ohrozí kvalitu života na Pozemku bezprostředně souvisejícím s plánovanou zástavbou, zejména kvůli zvýšení hluku, prašnosti a potenciálnímu vandalismu. Stavba bude mít značný vliv též na snížení ceny mých nemovitostí. Dále mi není známo, že by pro podporu plánované výstavby byla provedena řádná odborná studie, která by jednoznačně potvrdila nezbytnost této výstavby včetně její ekonomické náročnosti. Jsem toho názoru, že takto rozsáhlá výstavba by měla dopad na kvalitu bydlení.....klidová zóna.

Další příklady odůvodnění námitek:

příklady: zdravotní rizika – hluk, prašnost, znečištění ovzduší

zásah do vlastnického práva - pokles ceny nemovitostí, narušení kvality bydlení

porušení práva na soukromí

porušení práva na příznivé životní prostředí, úbytek zeleně,...

Odůvodnění rozhodnutí o námítce:

Předmětný pozemek se podle platného územního plánu nachází v zastavitelné ploše pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské C15. Pro tuto plochu byla v územním plánu stanovena podmínka, že nová výstavba je zde možná pouze v případě vypracování územní studie.

Územní plán ukládá ve studii prověřit architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě, prověřit základní dopravní vztahy, prověřit umístění jednotlivých staveb, řešit systémy technické infrastruktury. Vzhledem k rozsahu lokalit územní plán ukládá důraz na vymezení ploch veřejných prostranství a ploch zeleně. Územní studie se podle územního plánu má rovněž zabývat možností vymezení ploch pro občanskou vybavenost pro obsluhu řešeného území. Dále územní plán uložil stanovit koncepci zástavby území, eventuálně navrhnout její etapizaci.

Územní studie řeší koncepčně území celé lokality C15, C16 bez ohledu na vlastnické vztahy. Pořizovatel pořídil územní studii na žádost města Český Dub. Pořizovatelem je úřad územního plánování Magistrátu města Liberce. Nejedná se o fyzickou ani právnickou osobu. Nevlastní tedy žádný majetek. Protože územní studie neřeší vlastnické vztahy, tak ani neřeší, kdo bude jednotlivé stavby financovat. Proto nelze souhlasit s tvrzením, že územní studie navrhuje takové řešení, které by umožnilo, aby někdo nebyl povinen realizovat a tedy i financovat podmiňující stavby. Ideálním řešením by ale bylo, kdyby se všichni majitelé pozemků v řešeném území spolu domluvili a dohodli se na společném vybudování a financování veškerých podmiňujících staveb. Jakmile by tyto podmiňující stavby vybudovali, mohli by se začít realizovat stavby hlavní a tím by pravděpodobně vzrostla i atraktivita této lokality a s tím i cena jednotlivých nemovitostí.

Bod 1)

Namítatelka nesouhlasí s vedením komunikace v šíři 8m přes její pozemek, protože by došlo k jeho rozdělení a znemožnění budoucí výstavby rodinného domu. Zároveň by došlo ke zvýšení úrovně hluku a prachu a snížení hodnoty pozemku.

Přes předmětný pozemek je navrženo vybudovat komunikace větve „C“, která ho rozděluje na severní a jižní část. V severní části je navržena plocha veřejného prostranství, která byla vymezena v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, který požaduje pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Do této výměry se ale nezapočítávají pozemní komunikace. Veřejné prostranství na předmětném pozemku bylo vytipováno jako nejvhodnější v lokalitě i vzhledem k širším vztahům území a vzhledem k jeho existenci.

V zadání územní studie bylo požadováno v rámci lokality vymezit plochu veřejného prostranství jako plochu umožňující oddech a denní rekreaci obyvatel území (např. využití pro parkové plochy, dětské hřiště, zákoutí, lavičky, prvky drobné architektury společně s vhodnou zelení apod.). Plochy veřejných prostranství musí být s ohledem na rozsah řešeného území (3,3 ha zastavitelných ploch) a na § 7 vyhlášky vymezeny o minimální výměře 1650 m² (do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace). Požadováno bylo v co největší míře zachovat vzrostlou zeleň v lokalitě a popřípadě ji zahrnout a využít v rámci plochy veřejného prostranství. Prověřit navržení zeleně při východním okraji lokality k oddělení návrhové plochy pro rodinné domy od stávajícího sídliště panelových domů.

Vzhledem k přítomnosti rozsáhlé plochy veřejné zeleně C17 při jižním okraji zástavby vytypoval projektant veřejná prostranství v severní části lokality s vazbou na okolní již zastavěné území. Veřejné prostranství bylo požadováno vymezit funkčně, nikoliv například na okraji zástavby, kde již navazuje nezastavitelné území. Proto bylo vymezeno na pozemku parc. č. 1534/45 v návaznosti na plochu občanského vybavení. Dále byla vymezena na pozemku parc. č. 1534/9, který již dnes plní tuto funkci přirozeně pro obyvatele sousedních bytových domů a navazuje na vzrostlou zeleň na stabilizované ploše občanské vybavenosti (mimo řešené území). Tyto plochy byly projektantem územní studie vyhodnoceny jako nejvhodnější.

Hlavní dopravní napojení řešeného území je koncipováno ze severu ze silnice III/27716 komunikací MO2 11,5/7,5/30 větev "A" vedené po spádnicí plochou občanského vybavení, zbývající navržené komunikace jsou charakteru obytné zóny. Větev „C“ je vymezena v souvislosti s dopravním napojením č. 02 směrem od panelového sídliště. Tuto komunikaci vzhledem k poloze napojovacího bodu nelze vést mimo předmětný pozemek. Dle § 30 územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území. Dle zadání měla územní studie prověřit základní dopravní vztahy, prověřit umístění jednotlivých staveb, řešit systémy technické infrastruktury. Územní studie řeší koncepčně území celé lokality C15, C16 bez ohledu na vlastnické vztahy. Aby byla možná výstavba rodinných domů v lokalitě C15, je nutné zajistit jejich napojení na kapacitní infrastrukturu a zajistit průchodnost územím.

Nelze souhlasit, že dojde ke znehodnocení pozemků. Územním plán pozemky v lokalitě C15 zařadil do zastavitelných ploch pro bydlení, ve kterých je možné realizovat stavby dopravní a

technické infrastruktury. Územní studie jen přesně vymezila, kudy tato infrastruktura bude vedena. Tyto investice jsou nutné, aby mohla být v území realizována výstavba staveb pro bydlení. Bez souhlasu majitele dotčených pozemků ale nebude moci být realizována. Větev „C“ je navržena jako obytná komunikace, kde tedy převládá pohyb pěších nad automobilovou dopravou. V ulici se bude pohybovat doprava cílová pro tuto lokalitu. V bodě č. 02 se předpokládá zatížení 4 vozidly za hodinu, tudíž zde nedojde k výraznému navýšení hluku nebo prachu z provozu na obytné ulici, která není určena pro přímý průjezd územím.

Bod 2)

Namítatelka nesouhlasí s povolením výstavby řadových domů na jejím pozemku a požaduje, aby byla z návrhu územní studie výstavba řadových domů vypuštěna, případně převedena na plochu zemědělskou nebo zeleně.

V územním plánu účinném od 13. 9. 2011 byl pozemek zařazen do zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské C15. Na tuto plochu jak je popsáno výše se vztahovala podmínka zpracování územní studie, která měla mimo jiné prověřit architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě a umístění jednotlivých staveb. V plochách bydlení v rodinných domech – městské a příměstské nejsou řadové domy vyloučeny a bytové domy jsou přípustné do 3 nadzemních podlaží. Územní studie navrhuje bytové nebo řadové domy s maximálním seskupením 4 domů jako přechod mezi zástavbou bytových domů a izolovaných rodinných domů. Jako klidová zóna byla vymezena nezastavitelná plocha veřejného prostranství v severní části předmětného pozemku. Návrh řadového domu nebude moci na předmětný pozemek nikdo umístit bez souhlasu majitele tohoto pozemku. Řadový dům je vymezen i na pozemcích sousedních vlastníků, mimo jiného města Český Dub, a proto využití pozemku či jeho směna je předmětem budoucího jednání s okolními vlastníky a městem Český Dub.

Bod 3)

Namítatelka nesouhlasí s výstavbou řadových domů v sousedství předmětného pozemku využívaného jako zahrada z důvodu ohrožení kvality života na předmětném pozemku (navýšení prašnosti, hluku, vandalismu) a snížení ceny nemovitosti.

Dle územního plánu z roku 1999 byla severní část pozemku zařazena do ploch občanské vybavenosti a jižní část pozemku do ploch bydlení – bytové domy a přes pozemek vedla komunikace podobně jako v územní studii. V platném územním plánu je předmětný pozemek zařazen do ploch bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, kde jsou, jak je výše popsáno, umožněny řadové i bytové domy. Územní plán tedy již dlouhodobě počítá s hustší výstavbou v této lokalitě i vzhledem k sousedství s panelovým sídlištěm. Možnosti výstavby a využití lokality bylo prověřeno územní studií. Územní studie je koncepční dokument. To znamená, že navrhuje využití a uspořádání řešeného území. Ale již neřeší vyhodnocení finančních nákladů na výstavbu a ani potvrzení nezbytnosti výstavby. Rovněž neřeší, kdo a které záměry bude realizovat. Vzhledem k nutnosti budování dopravní a technické infrastruktury byla v tomto území navržena zástavba bytovými a řadovými domy, které mohou zajistit, že jejich výstavbou dojde k pokrytí nákladů na vybudování související veřejné infrastruktury.

Zároveň nelze tvrdit, že bude snížena cena nemovitosti výstavbou řadových či bytových domů. Nemovitost byla zhodnocena již tím, že byla v územním plánu zahrnuta do ploch zastavitelných a nelze tvrdit, že okolní výstavba ji znehodnotí, protože podle platného územního plánu jsou i okolní pozemky určeny pro výstavbu. Nelze ani vyhovět požadavku namítelky, aby v okolí jejího pozemku nebyla prováděna výstavba. Kam by měla, či neměla směřovat výstavba, určuje jedině územní plán. Pozemky okolo namítelky jsou podle platného územního plánu určeny pro výstavbu. Namítelka s tímto musí počítat. Je divné, když žadatelka požaduje, aby v okolí jejího pozemku nebyla prováděna výstavba, ale sama výstavbu na svém pozemku požaduje.

Stanovisko CJ MML 075848/16, MML, odbor životního prostředí

Text stanoviska:

Věc: "Návrh územní studie lokalit C15, C16 - Český Dub" – souhrnné vyjádření odboru životního prostředí

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí obdržel dne 9.3.2016 Oznámení projednání návrhu územní studie lokalit C15, C16 - Český Dub, pod č.j. HAUP/7110/069305/14/Te CJ MML 050409/16.

Jako dotčený orgán (dle níže uvedených složek ochrany životního prostředí) na základě předložených podkladů sdělujeme:

1) **Z HLEDISKA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY (Ing. Mádlová) :**

Magistrát města Liberec - odbor životního prostředí, příslušný jako orgán ochrany přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v pl. znění, **s o u h l a s í** za podmínky, že předložená studie bude doplněna o příčné řezy komunikací, aby bylo zřejmé, zda umístění sítí není v kolizi s navrženou zelení.

2) **Z HLEDISKA OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (Ing. Klinovská) :**

K návrhům územní studie se dle § 17a odst. a) zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu vyjadřuje Krajský úřad Libereckého kraje.

3) **Z HLEDISKA ZÁJMŮ CHRÁNĚNÝCH VODNÍM ZÁKONEM (Ing. Bartoňová) :**

Magistrát města Liberec, odbor životního prostředí, příslušný dle § 104 a § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem sděluje k výše uvedenému záměru následující:

- Záměrem nejsou dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem, vodoprávní úřad k uvedenému záměru nemá připomínek.

4) **Z HLEDISKA OCHRANY OVZDUŠÍ (Ing. Russig) :**

Dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší vydává stanovisko k územnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování krajský úřad.

5) **Z HLEDISKA NAKLÁDÁNÍ S ODPADY (Bc. Jizdná Maťátková) :**

Z hlediska zákona č.185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění k předloženému návrhu studie lokalit C15, C16 – Český Dub nemáme námitek.

Vypořádání stanoviska:

Do územní studie byly doplněny požadované řezy.