

Námítka CJ MML 084805/15, Petra Jiruchová

Pozemky: parc. č. 1206/6, 1206/7, 1206/8, 1206/9, 1208/1 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje

Text námítky včetně odůvodnění:

Namítelka nesouhlasí s návrhem územní studie, která znehodnocuje její pozemky.

Namítelka přesně nespecifikovala, jak územní studie znehodnocuje její pozemky. V návrhu územní studie pro veřejné projednání byly na pozemcích namítelky navrženy 3 stavby pro bydlení včetně vymezení komunikací na pozemcích parc. č. 1206/9 a část 1206/7, které mají zajistit přístup na pozemky namítelky a sousední pozemky. Na základě veřejného projednání byla vypuštěna komunikace vedoucí přes část pozemku parc. č. 1206/7, jelikož došlo k zmenšení počtu rodinných domů na sousedních pozemcích parc. č. 1206/5 a 1206/4. Navrhování této komunikace by bylo již bezpředmětné. Územní studie na pozemcích namítelky nadále navrhuje stavby 3 rodinných domů a komunikaci na pozemku parc. č. 1206/9.

Námítka CJ MML 085684/15, Antonín Pros, Naděžda Prosová

Pozemky: st. č. 1300 a parc. č. 1301 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje částečně

Text námítky včetně odůvodnění:

- a) Namítelé nesouhlasí s rozšířením komunikace Mezi Kopci na úroveň domu č. p. 148. S rozšířením nesouhlasí, jelikož dojde k dalšímu navýšení dopravy, kterou již teď pocítují. S dopravou jsou spojeny negativní věci, jako je hluk, prach a ořesy. Požadují dopravu zachovat pouze pro obsluhu stávajících staveb v této ulici. Zároveň nesouhlasí s návrhem příčné komunikace Mezi Kopci podél jejich pozemku. K této komunikaci jsou směřována okna obytných prostor.

Rodinný dům č. p. 148 navazuje na pozemek parc. č. 1236, který se podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou nachází v plochách místní komunikace, která je ve vlastnictví obce Stráž nad Nisou. S ohledem na stávající nedostatečné šířkové parametry komunikace v území a ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území územní studie navrhla komunikaci Mezi Kopci o minimálním prostoru 8 metrů s tím, že hlavní dopravní prostor byl navržen o šíři 5,5 metrů. Celá tato 8 metrová šíře komunikace byla zařazena do ploch dopravy a dopravního vybavení. S ohledem na uplatněnou námítku došlo k plošné úpravě této komunikace s tím, že těleso komunikace Mezi Kopci o šíři 5,5 metru bylo zařazeno do ploch dopravy a dopravního vybavení a na pozemku namítelů byl navržen zelený pruh doprovodné zeleně na soukromých pozemcích, který má sloužit k zajištění předepsané šířky veřejných komunikací bez zásahu do vlastnictví.

Územní studie navrhuje dopravní koncepci tak, aby pomocí stabilizovaných i navrhovaných místních obslužných komunikací bylo zajištěno vlastní napojení nových i stávajících RD a bylo umožněno „zokruhování“ místní dopravy při principiálním řešení odpovídajícího napojení na základní dopravní kostru vč. možnosti výhledového napojení lokality na MHD. Komunikaci tedy nelze uzavřít pro novou dopravu. Tím by byla narušena navržená dopravní koncepce. Zároveň by to bylo obecně proti smyslu komunikací, které jsou určeny k užití silničními a jinými vozidly a chodci. Rovněž

komunikace je ve vlastnictví obce, tudíž by se měla přednostně užívat, za splnění normových parametrů, pro vylepšení dopravní kostry obce.

Územní studie na severovýchodní části pozemku parc. č. 1299 (naproti oknům obytných prostor namítených) vymezuje komunikaci, která byla již vymezena v platném územním plánu obce Stráž nad Nisou z roku 2001. Územní studie tedy tuto komunikaci přebírá a zpřesňuje její kategorizaci. V návrhu územní studie pro veřejné projednání byla tato komunikace zařazena do plochy dopravy a dopravního vybavení – komunikace obslužné. Na základě veřejného projednání došlo ke změně její kategorie na plochu plochy dopravy a dopravního vybavení – komunikace zklidněné.

- b) Namítené navrhuje přivedení plynu do řešeného území. Jelikož se pro vytápění jeví jako výhodnější zdroj, než vytápění tepelným čerpadlem.

V roce 2010 byla zpracována Studie plynofikace Liberce, ve které je navržen propojovací STL plynovod mezi systémem Stráž nad Nisou a Libereckou středotlakou plynovodní sítí 300 kPa (zakresleno ve Výkresu koordinace inženýrských sítí). Z projednání se společností RWE GASNET s.r.o. Ústí nad Labem, která byla objednatelem Studie plynofikace Liberce, vyplynulo, že propojovací STL se bude stavět v delším časovém horizontu, nebo se vůbec stavět nebude. Trasa tohoto STL propojovacího plynovodu byla navržena do cesty pod zahrádkami, která navazuje na ulici Zlatý kopec. RWE nebude v této lokalitě investovat žádné STL plynovody. Z výše uvedených důvodů není, o proti platnému ÚPO, navržena plynofikace lokality Zlatý kopec. Hlavní energií zde bude elektrická energie.

- c) Namítené preferují příjezd do lokality stávající ulicí Stříbrný Kopec, jelikož je v zimních měsících nejlépe průjezdná.

Ulici Stříbrný Kopec nelze stanovit jako hlavní dopravní napojení lokality, protože je z hlediska dopravně a stavebně technického stavu nevyhovující. Ulici je potřebné upravit do normových parametrů, které je ovšem s ohledem na těžko řešitelné prostorové poměry a její dopravní závady, velice špatně proveditelné. S touto ulicí se počítá jako s doplňujícím dopravním napojením. Územní studie jako hlavní dopravní napojení lokality navrhuje vybudování veřejně prospěšné stavby dopravního napojení ulice Zlatý kopec do křižovatky Oblouková. Tato komunikace je navržena na pozemcích parc. č. 1265/1, 1266/2, 1267, 1269, 1343, 1342 a dále směrem na pozemcích na území města Liberce.

Námítka CJ MML 085866/15, Václav Martin, Anna Martinová

Pozemky: st. č. 1288 a parc. č. 1289/1, 1290/1 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje částečně

Namítené nesouhlasí s rozšířením komunikace Mezi Kopci, která by zasahovala do jejich pozemků.

Pozemky st. č. 1288 a parc. č. 1289/1, 1290/1 navazují na pozemek parc. č. 1236, který se podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou nachází v plochách místní komunikace, která je ve vlastnictví obce Stráž nad Nisou. S ohledem na stávající nedostatečné šířkové parametry komunikace v území a ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území územní studie navrhla komunikaci Mezi Kopci o minimálním prostoru 8 metrů s tím, že hlavní dopravní prostor byl navržen o šíři 5,5 metrů. Celá tato 8 metrová šíře komunikace byla zařazena do ploch dopravy a dopravního vybavení. S ohledem na uplatněnou námítku došlo k plošné úpravě této komunikace s tím, že těleso

komunikace Mezi Kopci o šíři 5,5 metru bylo zařazeno do ploch dopravy a dopravního vybavení a na pozemku namítnatelů byl navržen zelený pruh doprovodné zeleně na soukromých pozemcích, který má sloužit k zajištění předepsané šířky veřejných komunikací bez zásahu do vlastnictví.

Námitka CJ MML 085868/15, Jiří Kosař, Marie Kosařová

Pozemky: st. č. 1288 a parc. č. 1289/1 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje částečně

Namítnatelé nesouhlasí s rozšířením komunikace Mezi Kopci, která by zasahovala do jejich pozemků.

Pozemky st. č. 1288 a parc. č. 1289/1 navazují na pozemek parc. č. 1236, který se podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou nachází v plochách místní komunikace, která je ve vlastnictví obce Stráž nad Nisou. S ohledem na stávající nedostatečné šířkové parametry komunikace v území a ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území územní studie navrhla komunikaci Mezi Kopci o minimálním prostoru 8 metrů s tím, že hlavní dopravní prostor byl navržen o šíři 5,5 metrů. Celá tato 8 metrová šíře komunikace byla zařazena do ploch dopravy a dopravního vybavení. S ohledem na uplatněnou námitku došlo k plošné úpravě této komunikace s tím, že těleso komunikace Mezi Kopci o šíři 5,5 metru bylo zařazeno do ploch dopravy a dopravního vybavení a na pozemku namítnatelů byl navržen zelený pruh doprovodné zeleně na soukromých pozemcích, který má sloužit k zajištění předepsané šířky veřejných komunikací bez zásahu do vlastnictví.

Námitka CJ MML 085870/15, Petr Kosař, Klára Kosařová

Pozemky: parc. č. 1287/1 a 1290/2 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje částečně

Namítnatelé nesouhlasí s rozšířením komunikace Mezi Kopci, která by zasahovala do jejich pozemků.

Pozemky parc. č. 1287/1 a 1290/2 navazují na pozemek parc. č. 1236, který se podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou nachází v plochách místní komunikace, která je ve vlastnictví obce Stráž nad Nisou. S ohledem na stávající nedostatečné šířkové parametry komunikace v území a ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území územní studie navrhla komunikaci Mezi Kopci o minimálním prostoru 8 metrů s tím, že hlavní dopravní prostor byl navržen o šíři 5,5 metrů. Celá tato 8 metrová šíře komunikace byla zařazena do ploch dopravy a dopravního vybavení. S ohledem na uplatněnou námitku došlo k plošné úpravě této komunikace s tím, že těleso komunikace Mezi Kopci o šíři 5,5 metru bylo zařazeno do ploch dopravy a dopravního vybavení a na pozemku namítnatelů byl navržen zelený pruh doprovodné zeleně na soukromých pozemcích, který má sloužit k zajištění předepsané šířky veřejných komunikací bez zásahu do vlastnictví.

Námitka CJ MML 088074/15, Jan Rychlý

Pozemky: parc. č. 1297, 1298/1, 1298/2 a 1299 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námitce se vyhovuje částečně

- a) Namítatel poukazuje na skutečnost, že v oznámení, které Magistrát města Liberce posílal, nebyla obeslána řada osob, které jsou vlastnický, či jinak dotčeny řešením územní studie. Považuje to za zásadní procesní chybu.

Územní studie je územně plánovací podklad, který se podle § 30 stavebního zákona neprojednává. Přesto pořizovatel nad rámec stavebního zákona nařídil veřejné projednání o návrhu zpracované územní studie, ke které umožnil uplatňovat námítky a připomínky. O této možnosti informoval individuálně písemně vlastníky pozemků, které se nacházejí v řešeném území, a zároveň se jedná o pozemek zařazený do rozvojových ploch. Ostatní majitele pozemků nacházejících se v řešeném území a další majitele pozemků a občany obce obeslal v souladu § 25 správního řádu vyvěšením veřejné vyhlášky na úřední desce obce i pořizovatele oznamující projednání na úřední desku. Nelze tedy souhlasit, že někteří majitelé byli kráceni na svých právech, protože nebyli obesláni. Obeslány byly všechny dotčené osoby.

- b) Nesouhlasí s jakoukoliv výstavbou komunikací, nebo jejich rozšiřováním na pozemcích v jeho vlastnictví.

Pozemky parc. č. 1297, 1298/1, 1298/2 a 1299 k. ú. Stráž nad Nisou navazují na pozemek parc. č. 1236, který se podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou nachází v plochách místní komunikace, která je ve vlastnictví obce Stráž nad Nisou. S ohledem na stávající nedostatečné šířkové parametry komunikace v území a ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území územní studie navrhla komunikaci Mezi Kopci o minimálním prostoru 8 metrů s tím, že hlavní dopravní prostor byl navržen o šíři 5,5 metrů. Celá tato 8 metrová šíře komunikace byla zařazena do ploch dopravy a dopravního vybavení. S ohledem na uplatněnou námítku došlo k plošné úpravě této komunikace s tím, že těleso komunikace Mezi Kopci o šíři 5,5 metru bylo zařazeno do ploch dopravy a dopravního vybavení a na pozemku namítatele byl navržen zelený pruh doprovodné zeleně na soukromých pozemcích, který má sloužit k zajištění předepsané šířky veřejných komunikací bez zásahu do vlastnictví.

Územní studie na severovýchodní části pozemku parc. č. 1299 vymezuje komunikaci, kterou přebírá z platného územního plánu obce Stráž nad Nisou z roku 2001. Územní studie tedy tuto komunikaci přebírá a zpřesňuje její kategorizaci. V návrhu územní studie pro veřejné projednání byla tato komunikace zařazena do plochy dopravy a dopravního vybavení – komunikace obslužné. Na základě veřejného projednání došlo ke změně její kategorie na plochu plochy dopravy a dopravního vybavení – komunikace zklidněné.

- c) Namítatel dále uvádí, že výstavba je navrhována na pozemcích, které jejich majitelé nepoživovali jako stavební a museli si být vědomi nedostatečné infrastruktury. v celé oblasti. Již stávající dopravní a technický stav komunikací je nevyhovující. Nová výstavba zapříčiní přetížení dopravní infrastruktury. V návrhu územní studie je nedostatečně řešena, protože přístupové komunikace řeší v rámci stávající zástavby. Realizací staveb navrhovaných územní studie hrozí poškození stávajících obytných

budov, snížení ceny pozemků, zvýšení hlučnosti a ztráta veškerého soukromí.

Podle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je stavebním pozemkem pozemek, jehož část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. To znamená, že všechny pozemky, na které nebylo vydáno územní rozhodnutí, nebo nejsou dotčeny řešením regulačního plánu, jsou pozemky nestavební. Regulační plán na řešené území nebyl zpracován. Na většinu pozemků nacházejících se v řešeném území není vydáno platné územní rozhodnutí. To znamená, že lze souhlasit s tvrzením namítnatele. K tomu je ale nutné uvést, že o územní rozhodnutí na umístění stavby a s tím i souvisejícím zařazením pozemku jako stavebního je možné požádat. Jestliže stavební úřad v souladu s § 90 stavebního zákona v rámci územního řízení posoudí, že záměr případného stavebníka je v souladu s požadavky uvedenými v § 90 stavebního zákona, tak musí vydat územní rozhodnutí. Jedním z předpokladů vydání územního rozhodnutí je posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací. Většina pozemků nacházejících se v řešeném území byla podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou zařazena do ploch určených pro bydlení. Tyto plochy jsou v územním plánu sledovány již od roku 2001. Jedním z důvodů, proč se územní studie zpracovává, je nedostatečně kapacitní infrastruktura v řešeném území. Územní studie navrhuje její doplnění o nové části a posílení stávající infrastruktury. Nová výstavba v této lokalitě je podmíněna realizací dopravní a technické infrastruktury. Tím by mělo být zajištěno vybudování veřejné infrastruktury a zlepšení jejího stavu.

- d) V návrhu územní studie nejsou řešeny koeficienty zastavitelnosti a tím není možné vyloučit i masivnější výstavbu, než byla představena. Zároveň není řešena občanské vybavenost.

Územní studie v podobě představené na veřejném projednání řešila koeficienty zastavění v kapitole A „Návrh urbanistické koncepce“ na str. 4, kde jsou uvedeny tabulky pro stabilizované a návrhové plochy s uvedením kapacity plochy, výšky zástavby, koeficientu zastavění nadzemními stavbami a koeficienty zeleně. Další popis k této regulaci je uveden na str. 13 v kapitole „Prostorové regulativy“. Řešení koeficientů zastavění bylo po veřejném projednání územní studie zachováno.

Územní studie nenavrhuje konkrétní plochu pro občanské vybavení, jelikož se to nejeví jako účelné. Není znám žádný konkrétní požadavek. Jejím vymezením v územní studii by mohla vzniknout plocha, která zbytečně nebude nikdy využita. Proto územní studie obecně umožňuje realizovat občanské vybavení v rámci ploch pro bydlení.

- e) Žádá o vypuštění naplánovaného rodinného domu na pozemku parc. č. 1299.

Jedním ze smyslů územní studie je navržení zásad, jak by se měly umísťovat stavby na pozemky nacházející se v řešeném území. Řeší jejich umístění v rámci stanovení regulačních čar. Územní studie ale nemůže přikazovat realizaci jí navržených staveb pro bydlení. Jestliže majitel pozemku nemá zájem o výstavbu rodinného domu na svém pozemku, tak ji nebude muset realizovat. Navrženou stavbu RD na pozemku

může brát jako doporučení.

Námítka CJ MML 088078/15, Radka Babáková, Michal Babák, Tomáš Babák

Pozemky: parc. č. 1291/1 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje částečně

Namítatelé nesouhlasí s rozšířením komunikace Mezi Kopci, která by zasahovala do jejich pozemků.

Pozemek parc. č. 1291/1 navazuje na pozemek parc. č. 1236, který se podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou nachází v plochách místní komunikace, která je ve vlastnictví obce Stráž nad Nisou. S ohledem na stávající nedostatečné šířkové parametry komunikace v území a ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území územní studie navrhla komunikaci Mezi Kopci o minimálním prostoru 8 metrů s tím, že hlavní dopravní prostor byl navržen o šíři 5,5 metrů. Celá tato 8 metrová šíře komunikace byla zařazena do ploch dopravy a dopravního vybavení. S ohledem na uplatněnou námítku došlo k plošné úpravě této komunikace s tím, že těleso komunikace Mezi Kopci o šíři 5,5 metru bylo zařazeno do ploch dopravy a dopravního vybavení a na pozemku namítatelů byl navržen zelený pruh doprovodné zeleně na soukromých pozemcích, který má sloužit k zajištění předepsané šířky veřejných komunikací bez zásahu do vlastnictví.

Námítka CJ MML 088274/15, Jakub Hlavatý, Jana Hlavatá

Pozemky: parc. č. 1305/2, 1306/2, 1307 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje

Namítatelé navrhují změnu regulačních čar na svých a sousedních pozemcích tak, aby jim umožnily řešit výstavbu rodinného domu pouze na pozemcích v jejich vlastnictví bez nutnosti odkoupení sousedních pozemků.

Na základě námítky došlo k upravení regulačních čar tak, aby namítatelé mohli realizovat svůj záměr pouze na pozemcích ve svém vlastnictví a bez nutnosti koupení sousedního pozemku parc. č. 1306/1. Namítatelé budou mít pozemek dopravně přístupný pruhem mezi stavbami RD nacházejícím se v západní části pozemku parc. č. 1307. Tím není potřeba držet koncepci navrženou v návrhu územní studie pro veřejné projednání, ve které se navrhoval dopravní přístup na pozemky namítatelů z komunikace navrhované severovýchodně od dotčených pozemků a s tím i související navrhované regulační čáry.

V územní studii nebyla navržena splašková a gravitační kanalizace pro pozemky namítatele. Toto bylo po veřejném projednání opraveno.

Namítatelé zároveň upozornili na nesoulad textové a grafické části týkající se etapizace. Na základě veřejného projednání byl nesoulad prověřen a následně odstraněn.

Námítka CJ MML 088304/15 SBD Sever

Pozemky: parc. č. 1206/12, 1207, 1232 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje

Namítatel požaduje prověřit možnost řešení odkanalizování pomocí alternativního řešení s možností přečerpávání odpadních vod z ulice Zlatý kopec do kanalizace v ulici Mezi kopci, nebo do nově navrhované kanalizace umístované do střední části řešeného území.

Na základě veřejného projednání byla prověřena možnost řešit odkanalizování alternativním řešením, tak jak požadoval namítatel. Nově územní studie připouští variantní řešení tlakovou kanalizací vedenou přes hřebínek z jímky, do níž budou zaústěny gravitační stoky v ulici Zlatý kopec.

Námítka CJ MML 088592/15 Marcela Křižanová

Pozemky: parc. č. 1204/42 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje částečně

- a) Namítatelka poukazuje na skutečnost, že v oznámení, které Magistrát města Liberce posílal, nebyla obeslána řada osob, které jsou vlastnický, či jinak dotčeny řešením územní studie. Považuje to za zásadní procesní chybu.
- b) Územní studie je územně plánovací podklad, který se podle § 30 stavebního zákona neprojednává. Přesto pořizovatel nad rámec stavebního zákona nařídil veřejné projednání o návrhu zpracované územní studie, ke které umožnil uplatňovat námítky a připomínky. O této možnosti informoval individuálně písemně vlastníky pozemků, které se nacházejí v řešeném území, a zároveň se jedná o pozemek zařazený do rozvojových ploch. Ostatní majitele pozemků nacházejících se v řešeném území a další majitele pozemků a občany obce obeslal v souladu § 25 správního řádu vyvěšením veřejné vyhlášky na úřední desce obce i pořizovatele oznamující projednání na úřední desku. Nelze tedy souhlasit, že někteří majitelé byli kráceni na svých právech, protože nebyli obesláni. Obeslány byly všechny dotčené osoby.
- c) Nesouhlasí s jakoukoliv výstavbou komunikací, nebo jejich rozšiřováním na pozemcích v jejím vlastnictví.

Pozemek parc. č. 1204/42 k. ú. Stráž nad Nisou se nachází na vnější hranici řešeného území. Územní studie na pozemek nenavrhuje umístit žádnou komunikaci a ani ji na něj rozšířit.

Požadavku na zamezení jakýchkoliv nových komunikací v řešeném území nelze vyhovět, jelikož by to bylo v rozporu se zadáním územní studie, které stanovilo vyřešit dopravní systém v území tak, aby byla zajištěna bezproblémová obsluha území. Aby byla zajištěna bezkolizní motorová a nemotorová doprava a pohyb pěších se zajištěním normových parametrů komunikací včetně normových šířek veřejných prostranství. Požadavku nelze vyhovět s ohledem na udržitelný rozvoj území. Novou výstavbu nelze řešit bez vazby na kapacitní dopravní infrastrukturu. Pozemek namítatelky navazuje na rozvojové plochy pro bydlení, v rámci kterých je možné realizovat stavby komunikací.

- d) Namítatelka dále uvádí, že výstavba je navrhována na pozemcích, které jejich majitelé

nepořizovali jako stavební a museli si být vědomi nedostatečné infrastruktury. v celé oblasti. Již stávající dopravní a technický stav komunikací je nevyhovující. Nová výstavba zapříčiní přetížení dopravní infrastruktury. V návrhu územní studie je nedostatečně řešena, protože přístupové komunikace řeší v rámci stávající zástavby. Realizaci staveb navrhovaných územní studie hrozí poškození stávajících obytných budov, snížení ceny pozemků, zvýšení hlučnosti a ztráta veškerého soukromí.

Podle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. To znamená, že všechny pozemky, na kterých nebylo vydáno územní rozhodnutí, nebo nejsou dotčeny řešením regulačního plánu, jsou pozemky nestavební. Regulační plán na řešeném území nebyl zpracován. Na většinu pozemků nacházejících se v řešeném území není vydáno platné územní rozhodnutí. To znamená, že lze souhlasit s tvrzením namítnutela. K tomu je ale nutné uvést, že o územní rozhodnutí na umístění stavby a s tím i souvisejícím zařazením pozemku jako stavebního je možné požádat. Jestliže stavební úřad v souladu s § 90 stavebního zákona v rámci územního řízení posoudí, že záměr žadatele je v souladu s uvedenými požadavky, tak musí vydat územní rozhodnutí. Jedním z předpokladů vydání územního rozhodnutí je posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací. Většina pozemků nacházejících se v řešeném území byla podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou zařazena do ploch určených pro bydlení. Tyto plochy jsou v územním plánu sledovány již od roku 2001. Jedním z důvodů, proč se územní studie zpracovává, je nedostatečně kapacitní infrastruktura v řešeném území. Územní studie navrhuje její doplnění o nové části a posílení stávající infrastruktury. Nová výstavba v této lokalitě je podmíněna realizací dopravní a technické infrastruktury. Tím by mělo být zajištěno vybudování veřejné infrastruktury a zlepšení jejího stavu.

- e) V návrhu územní studie nejsou řešeny koeficienty zastavitelnosti a tím není možné vyloučit i masivnější výstavbu, než byla představena. Zároveň není řešena občanské vybavenost.

Územní studie v podobě představené na veřejném projednání řešila koeficienty zastavění v kapitole A „Návrh urbanistické koncepce“ na str. 4, kde jsou uvedeny tabulky pro stabilizované a návrhové plochy s uvedením kapacity plochy, výšky zástavby, koeficientu zastavění nadzemními stavbami a koeficienty zeleně. Další popis k této regulaci je uveden na str. 13 v kapitole „Prostorové regulativy“. Řešení koeficientů zastavění bylo po veřejném projednání územní studie zachováno.

Územní studie nenavrhuje konkrétní plochu pro občanské vybavení, jelikož se to nejeví jako účelné. Není znám žádný konkrétní požadavek. Jejím vymezením v územní studii by mohla vzniknout plocha, která zbytečně nebude nikdy využita. Proto územní studie obecně umožňuje realizovat občanské vybavení v rámci ploch pro bydlení.

Námítka CJ MML 088715/15 Vlasta Červinková

Pozemky: parc. č. 1304, 1305/1, 1306/1 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje částečně

- a) Namítatelka poukazuje na skutečnost, že v oznámení, které Magistrát města Liberce posílal, nebyla obeslána řada osob, které jsou vlastnícky, či jinak dotčeny řešením územní studie. Považuje to za zásadní procesní chybu.

Územní studie je územně plánovací podklad, který se podle § 30 stavebního zákona neprojednává. Přesto pořizovatel nad rámec stavebního zákona nařídil veřejné projednání o návrhu zpracované územní studie, ke které umožnil uplatňovat námítky a připomínky. O této možnosti informoval individuálně písemně vlastníky pozemků, které se nacházejí v řešeném území, a zároveň se jedná o pozemek zařazený do rozvojových ploch. Ostatní majitele pozemků nacházejících se v řešeném území a další majitele pozemků a občany obce obeslal v souladu § 25 správního řádu vyvěšením veřejné vyhlášky na úřední desce obce i pořizovatele oznamující projednání na úřední desku. Nelze tedy souhlasit, že někteří majitelé byli kráceni na svých právech, protože nebyli obesláni. Obeslány byly všechny dotčené osoby.

- b) Nesouhlasí s jakoukoliv výstavbou komunikací, nebo jejich rozšiřováním na pozemcích v jejím vlastnictví.

Územní studie na severovýchodní části pozemku parc. č. 1306/1 vymezuje komunikaci, kterou přebírá z platného územního plánu obce Stráž nad Nisou z roku 2001. Územní studie tedy tuto komunikaci přebírá a zpřesňuje její kategorizaci. V návrhu územní studie pro veřejné projednání byla tato komunikace zařazena do plochy dopravy a dopravního vybavení – komunikace obslužné. Na základě veřejného projednání došlo ke změně její kategorie na plochu plochy dopravy a dopravního vybavení – komunikace zklidněné.

- c) Namítatelka dále uvádí, že výstavba je navrhována na pozemcích, které jejich majitelé nepoživovali jako stavební a museli si být vědomi nedostatečné infrastruktury v celé oblasti. Již stávající dopravní a technický stav komunikací je nevyhovující. Nová výstavba zapříčiní přetížení dopravní infrastruktury. V návrhu územní studie je nedostatečně řešena, protože přístupové komunikace řeší v rámci stávající zástavby. Realizací staveb navrhovaných územní studie hrozí poškození stávajících obytných budov, snížení ceny pozemků, zvýšení hlučnosti a ztráta veškerého soukromí.

Podle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je stavebním pozemkem pozemek, jehož část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. To znamená, že všechny pozemky, na které nebylo vydáno územní rozhodnutí, nebo nejsou dotčeny řešením regulačního plánu, jsou pozemky nestavební. Regulační plán na řešené území nebyl zpracován. Na většinu pozemků nacházejících se v řešeném území není vydáno platné územní rozhodnutí. To znamená, že lze souhlasit s tvrzením namítatelky. K tomu je ale nutné uvést, že o územní rozhodnutí na umístění stavby a s tím i souvisejícím zařazením

pozemku jako stavebního je možné požádat. Jestliže stavební úřad v souladu s § 90 stavebního zákona v rámci územního řízení posoudí, že záměr žadatele je v souladu s uvedenými požadavky, tak musí vydat územní rozhodnutí. Jedním z předpokladů vydání územního rozhodnutí je posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací. Většina pozemků nacházejících se v řešeném území byla podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou zařazena do ploch určených pro bydlení. Tyto plochy jsou v územním plánu sledovány již od roku 2001. Jedním z důvodů, proč se územní studie zpracovává, je nedostatečně kapacitní infrastruktura v řešeném území. Územní studie navrhuje její doplnění o nové části a posílení stávající infrastruktury. Nová výstavba v této lokalitě je podmíněna realizací dopravní a technické infrastruktury. Tím by mělo být zajištěno vybudování veřejné infrastruktury a zlepšení jejího stavu.

- d) V návrhu územní studie nejsou řešeny koeficienty zastavitelnosti a tím není možné vyloučit i masivnější výstavbu, než byla představena. Zároveň není řešena občanské vybavenost.

Územní studie v podobě představené na veřejném projednání řešila koeficienty zastavění v kapitole A „Návrh urbanistické koncepce“ na str. 4, kde jsou uvedeny tabulky pro stabilizované a návrhové plochy s uvedením kapacity plochy, výšky zástavby, koeficientu zastavění nadzemními stavbami a koeficienty zeleně. Další popis k této regulaci je uveden na str. 13 v kapitole „Prostorové regulativy“. Řešení koeficientů zastavění bylo po veřejném projednání územní studie zachováno.

Územní studie nenavrhuje konkrétní plochu pro občanské vybavení, jelikož se to nejeví jako účelné. Není znám žádný konkrétní požadavek. Jejím vymezením v územní studii by mohla vzniknout plocha, která zbytečně nebude nikdy využita. Proto územní studie obecně umožňuje realizovat občanské vybavení v rámci ploch pro bydlení.

- e) Žádá o vypuštění naplánovaného rodinného domu na pozemku parc. č. 1306/1. Jedním ze smyslů územní studie je navržení zásad, jak by se měly umísťovat stavby na pozemky nacházející se v řešeném území. Řeší jejich umístění v rámci stanovení regulačních čar. Územní studie ale nemůže přikazovat realizaci jí navržených staveb pro bydlení. Jestliže majitel pozemku nemá zájem o výstavbu rodinného domu na svém pozemku, tak ji nebude muset realizovat. Navrženou stavbu RD na pozemku je nutné brát jako doporučení.

Námítka CJ MML 088718/15 Karel Lajner

Pozemky: parc. č. 1292, 1293/1, 1293/2, 1295, 1296 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje částečně

- a) Namítatel poukazuje na skutečnost, že spolumajitel pozemků nebyl obeslán.

Územní studie je územně plánovací podklad, který se podle § 30 stavebního zákona neprojednává. Přesto pořizovatel nad rámec stavebního zákona nařídil veřejné projednání o návrhu zpracované územní studie, ke které umožnil uplatňovat námítky a připomínky. O této

možnosti informoval individuálně písemně vlastníky pozemků, které se nacházejí v řešeném území, a zároveň se jedná o pozemek zařazený do rozvojových ploch. Ostatní majitele pozemků nacházejících se v řešeném území a další majitele pozemků a občany obce obeslal v souladu § 25 správního řádu vyvěšením veřejné vyhlášky na úřední desce obce i pořizovatele oznamující projednání na úřední desku. Nelze tedy souhlasit, že někteří majitelé byli kráceni na svých právech, protože nebyli obesláni. Obeslány byly všechny dotčené osoby.

b) Namítatel nesouhlasí s prodejem pozemku parc. č. 1296 na rozšíření komunikaci Mezi Kopci.

Jedním z úkolů územní studie je z hlediska veřejné infrastruktury komplexně vyřešit řešené území. Územní studie neřeší majetkové vztahy. Územní studie nepřikazuje a ani nemůže nařídít prodej pozemku pro realizaci stavby.

c) Namítatel argumentuje, že na komunikaci Stříbrný kopec je obrovský provoz. Špatně se pohybuje v řešeném území. Hrozí poškození stávajících obytných budov projíždějící těžkou stavební technikou, snížení cen nemovitostí a ztrátu soukromí.

Územní studie se problematiku dopravního řešení území snaží komplexně řešit. K jeho řešení navrhuje nové dopravní propojení do lokality, vnitřní dopravní systém skládající se z nových místních komunikací a doplněný o rozšíření stávajících místních komunikací. K funkčnosti tohoto systému je potřeba zajistit vzájemnou součinnost nově příchozích a starousedlíků. Někteří z uživatelů území budou muset uvolnit své pozemky pro realizaci dopravních staveb a opatření, aby mohl být realizován dopravní systém, který umožní bezproblémový pohyb motorové a nemotorové dopravy a pěších.

d) Namítatel uvádí, že územní studie zcela pomíjí veškeré občanské vybavení. Územní studie nenavrhuje konkrétní plochu pro občanské vybavení, jelikož se to nejeví jako účelné. Není znám žádný konkrétní požadavek. Jejím vymezením v územní studii by mohla vzniknout plocha, která zbytečně nebude nikdy využita. Proto územní studie obecně umožňuje realizovat občanské vybavení v rámci ploch pro bydlení.

Námítka CJ MML 088834/15 Linka Tomáš, Bulířová Lenka, Bulíř Jiří

Pozemky: parc. č. 1302, 1303 k. ú. Stráž nad Nisou

Vyhodnocení: Námítce se vyhovuje částečně

a) Namítatelé poukazují na skutečnost, že v oznámení, které Magistrát města Liberce posílal, nebyla obeslána řada osob, které jsou vlastnický, či jinak dotčeny řešením územní studie. Považují to za zásadní procesní chybu.

Územní studie je územně plánovací podklad, který se podle § 30 stavebního zákona neprojednává. Přesto pořizovatel nad rámec stavebního zákona nařídil veřejné projednání o návrhu zpracované územní studie, ke které umožnil uplatňovat námítky a připomínky. O této možnosti informoval individuálně písemně vlastníky pozemků, které se nacházejí v řešeném území, a zároveň se jedná o pozemek zařazený do rozvojových ploch. Ostatní majitele pozemků nacházejících se v řešeném území a další majitele pozemků a občany obce obeslal v souladu § 25 správního řádu vyvěšením veřejné vyhlášky na úřední desce obce i pořizovatele oznamující projednání na úřední desku. Nelze tedy souhlasit, že někteří majitelé byli kráceni na svých právech, protože nebyli obesláni. Obeslány byly všechny dotčené osoby.

- b) Nesouhlasí s jakoukoliv výstavbou komunikací, nebo jejich rozšiřováním na pozemcích v jejich vlastnictví.

Pozemky parc. č. 1302 a 1303 k. ú. Stráž nad Nisou navazují na pozemek parc. č. 1236, který se podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou nachází v plochách místní komunikace, která je ve vlastnictví obce Stráž nad Nisou. S ohledem na stávající nedostatečné šířkové parametry komunikace v území a ustanovení § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území územní studie navrhla komunikaci Mezi Kopci o minimálním prostoru 8 metrů s tím, že hlavní dopravní prostor byl navržen o šíři 5,5 metrů. Celá tato 8 metrová šíře komunikace byla zařazena do ploch dopravy a dopravního vybavení. S ohledem na uplatněnou námítku došlo k plošné úpravě této komunikace s tím, že těleso komunikace Mezi Kopci o šíři 5,5 metru bylo zařazeno do ploch dopravy a dopravního vybavení a na pozemku namítnatelů byl navržen zelený pruh doprovodné zeleně na soukromých pozemcích, který má sloužit k zajištění předepsané šířky veřejných komunikací bez zásahu do vlastnictví.

- c) Namítnatelé dále uvádí, že výstavba je navrhována na pozemcích, které jejich majitelé nepořizovali jako stavební a museli si být vědomi nedostatečné infrastruktury. v celé oblasti. Již stávající dopravní a technický stav komunikací je nevyhovující. Nová výstavba zapříčiní přetížení dopravní infrastruktury. V návrhu územní studie je nedostatečně řešena, protože přístupové komunikace řeší v rámci stávající zástavby. Realizací staveb navrhovaných územní studie hrozí poškození stávajících obytných budov, snížení ceny pozemků, zvýšení hlučnosti a ztráta veškerého soukromí.

Podle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je stavebním pozemkem pozemek, jehož část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. To znamená, že všechny pozemky, na které nebylo vydáno územní rozhodnutí, nebo nejsou dotčeny řešením regulačního plánu, jsou pozemky nestavební. Regulační plán na řešené území nebyl zpracován. Na většinu pozemků nacházejících se v řešeném území není vydáno platné územní rozhodnutí. To znamená, že lze souhlasit s tvrzením namítnatele. K tomu je ale nutné uvést, že o územní rozhodnutí na umístění stavby a s tím i souvisejícím zařazením pozemku jako stavebního je možné požádat. Pokaždě stavební úřad v souladu s § 90 stavebního zákona v rámci územního řízení posoudí, že jeho záměr je v souladu s uvedenými požadavky, tak musí vydat územní rozhodnutí. Jedním z předpokladů vydání územního rozhodnutí je posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací. Většina pozemků nacházejících se v řešeném území byla podle platného územního plánu obce Stráž nad Nisou zařazena do ploch určených pro bydlení. Tyto plochy jsou v územním plánu sledovány již od roku 2001. Jedním z důvodů, proč se územní studie zpracovává, je nedostatečně kapacitní infrastruktura v řešeném území. Územní studie navrhuje její doplnění o nové části a posílení stávající.

- d) V návrhu územní studie nejsou řešeny koeficienty zastavitelnosti a tím není možné vyloučit i masivnější výstavbu, než byla představena. Zároveň není řešena občanské vybavenost.

Územní studie v podobě představené na veřejném projednání řešila koeficienty zastavění v kapitole A „Návrh urbanistické koncepce“ na str. 4, kde jsou uvedeny tabulky pro stabilizované a návrhové plochy s uvedením kapacity plochy, výšky zástavby, koeficientu zastavění nadzemními stavbami a koeficienty zeleně. Další popis k této regulaci je uveden na str. 13 v kapitole „Prostorové regulativy“. Řešení koeficientů zastavění bylo po veřejném projednání územní studie zachováno.

Územní studie nenavrhuje konkrétní plochu pro občanské vybavení, jelikož se to nejeví jako účelné. Není znám žádný konkrétní požadavek. Jejím vymezením v územní studii by mohla vzniknout plocha, která zbytečně nebude nikdy využita. Proto územní studie obecně umožňuje realizovat občanské vybavení v rámci ploch pro bydlení.

- e) Žádá o vypuštění naplánovaného rodinného domu na pozemku parc. č. 1303.

Jedním ze smyslů územní studie je navržení zásad, jak by se měly umísťovat stavby na pozemky nacházející se v řešeném území. Řeší jejich umístění v rámci stanovení regulačních čar. Územní studie ale nemůže přikazovat realizaci jí navržených staveb pro bydlení. Jestliže majitel pozemku nemá zájem o výstavbu rodinného domu na svém pozemku, tak ji nebude muset realizovat. Navrženou stavbu RD na pozemku je nutné brát jako doporučení.

Námítka CJ MML 088837/15 Vlastimil Machatý

Pozemky: parc. č. 1206/4, 1206/5, 1179, 1180 k. ú. Stráž nad Nisou

Rozhodnutí: Námítce se vyhovuje částečně

- 1) Namítatel nesouhlasí s řadovou výstavbou na Zlatém kopci, která bude moc přeplněná a natěsnaná. Její výstavbou se sníží kvalita bydlení v okolí.

Řadová zástavba byla v území navržena s ohledem na ekonomické využití zabíraného půdního využití a s ohledem na nutné investice do veřejné infrastruktury podmiňující výstavbu. Každý uživatel území má samozřejmě vlastní představu o tom, jak by mělo být území využíváno. S tím si i v případě, že v řešeném území bydlí, vytvoří vlastní názor na kvalitu bydlení. Jedná se tedy o subjektivní názor, kterému lze těžko vyhovět. V případě, že řadová zástavba bude navržena a umístěna citlivě k okolní zástavbě a bude v rámci její výstavby vyřešena kapacitní veřejná infrastruktura, tak nemusí vůbec jít o nekvalitní zástavbu. Územní studie pouze zpřesňuje řešení územního plánu, kdy stanovuje regulační bloky, v rámci kterých se až bude stavba umísťovat. Konkrétní umístění a vzhled této zástavby bude řešeno až v následujícím stupni řízení.

- 2) Namítatel poukazuje na chybějící a nedostatečnou veřejnou infrastrukturu v území.

Jedním z důvodů proč se územní studie pořizovala, je nedostatečná veřejná infrastruktura v území. V území není kapacitní dopravní a technická infrastruktura,

nejsou veřejná prostranství. Územní studie na tyto nedostatky reaguje a v území navrhuje nové dopravní řešení, navrhuje rozšíření, posílení nebo přivedení nových inženýrských sítí. Zároveň tyto stavby navrhuje jako stavby podmiňující. To znamená, že bez jejich vybudování nelze realizovat stavby pro bydlení. Tím by mělo být zajištěno vybudování veřejné infrastruktury.

- 3) Namítatel poukazuje na to, že na svých pozemcích si chce rozhodovat sám. Chce rozhodovat o umístění stavby. Dle něj územní studie vyvolává tlak na současnou komunitu. Zároveň byla určena krátká doba na seznámení se situací a k podání připomínky.

Podle § 90 stavebního zákona stavebního zákona se musí u každého záměru posuzovat, mimo jiné, zda je záměr žadatele v souladu s vydaným územním plánem. Dle § 43 stavebního zákona územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, zastavitelné a nezastavitelné plochy a nastavuje základní regulace v plochách. V rámci těchto regulací musí být každý záměr posuzován. Odchylení od nich znamená nemožnost realizovat záměr. Nelze tedy souhlasit s názorem namítatele, že si může na svém pozemku rozhodovat podle sebe.

Námítka CJ MML 090820/15 Jindřiška Trčálková, Milan Trčálek

Pozemky: st. č. 1210 parc. č. 1211 k. ú. Stráž nad Nisou

Rozhodnutí: Námítce se nevyhovuje

Namítatelé nesouhlasí s výstavbou 36 řadových domků v území. Její výstavbou dojde k nadměrnému zahuštění území zástavbou. Při koupi nemovitosti brali v úvahu i klidný a venkovský ráz zdejší části obce. Také se obávají, že při budování inženýrských sítí by mohlo dojít k zásahu do režimu spodních vod a tím přijít o vodu ve studni.

Řadová zástavba byla v území navržena s ohledem na ekonomické využití zabíraného půdního využití a s ohledem na nutné investice do veřejné infrastruktury podmiňující výstavbu. Svoji zastavěnou plochou, v přepočtu na 1 rodinný dům, nevybočuje ze zastavěnosti již realizovaných řadových domů, které se nacházejí jižně od řešeného území.

Územní studie pouze stanovuje předpoklady pro realizaci zástavby. Konkrétní řešení zástavby bude řešeno až v následujícím stupni projednání, kterým bude územní řízení. V něm se bude konkrétně určovat vzhled a umístění zástavby. K nadměrnému zahuštění zástavbou by nemělo dojít, jelikož se jedná o plošně velké území o přibližné výměře 5,5 ha. Jedná se o území městského charakteru, do kterého je vhodné umisťovat řadovou zástavbu. Územní studie podmiňuje výstavbu řadových rodinných domů vybudováním kapacitní dopravní a technické infrastruktury. Tím by mělo být zajištěno, že novou výstavbou nedojde k znehodnocení území. Majitelé stávajících nemovitostí si nemohou osvojovat právo na zamezení další výstavby, protože toto právo není nijak zákonem stanoveno. Zda je či není možné v území stavět, určuje pouze územní plán. Platný územní plán obce Stráž nad Nisou pro toto území dlouhodobě počítá s bytovou zástavbou. Majitelé tedy museli do budoucna počítat, že v tomto území dojde k výstavbě, k nárůstu uživatelů území a s tím i související pozitivní i negativní vlivy.

K problematice zásahu do režimu spodních vod a s tím i související možnost ztráty vody ve studni se v rámci územní studie nelze vyjádřit. Jedná se o problematiku, která by měla být řešena v rámci územního řízení, ve kterém bude již znám konkrétní záměr a bude tedy možné lépe identifikovat problémy v území. Ve fázi územní studie se jedná o problémy v teoretické rovině.

Vyjádření CJ MML 089987/15 Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci

KHS LK požadovala upravit stanovenou podmínku ve znění „při umístování staveb prokázat měřením dodržování hygienických limitů hluku ze stabilizovaných ploch pro dopravu, výrobu a kapacitní obchod v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“. Hodnocení více zdrojů hluku najednou, které se vzájemně ovlivňují a jsou specifické svými korekcemi hluku, by vedlo k tomu, že změřené výsledky by byly neporovnatelné s hygienickými limity hluku.

Jelikož jediným významným zdrojem hluku v blízkosti řešeného území je silnice I/35, požadovali v územní studii použít podmínku ve znění „při umístování staveb měřením prokázat nepřekračování hygienických limitů hluku z provozu na silnici I/35 v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb“, která umožní hodnotit situaci v souladu se současnou legislativou na ochranu zdraví před hlukem.

Tento požadavek byl zapracován do kapitoly B „Návrh řešení dopravní a technické infrastruktury do podkapitoly „Hluk z dopravy“.