



## Územní plán Lučany nad Nisou

### B. Odůvodnění

Díl 2

2016

#### Obsah:

Kapitola B15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění  
Námítky č. 1 - 59

str.89 - 184

## **B15. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

### **Námitka č. 1**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 10.6.2015

Námitku ke konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou uplatnil administrátor Římskokatolické farnosti Smržovka. Uvádí, že se seznámil s návrhem konceptu ÚP Lučany nad Nisou a zjistil, že je v konceptu zakreslen biokoridor přes pozemky 509, 662/1 a 657, k.ú.Horní Maxov, které jsou ve vlastnictví Římskokatolické farnosti ve Smržovce.

Podal námitku k takto umístěnému biokoridoru s tímto odůvodněním:

- 1) Stavební parcela 509 k.ú.Horní Maxov je zastavěná kostelem, tedy je technicky nesmyslné skrz budovu vést biokoridor.
- 2) Pozemková parcela 657 je veřejný prostor kolem kostela, kde probíhají farní aktivity. Na pozemku je umístěna i zpevněná plocha s provozem motorových vozidel. Provoz na pozemku nemůže zaručit správnou funkci biokoridoru. Umístěním biokoridoru dochází k narušení našich vlastnických práv.
- 3) Pozemková parcela 662/1 je využívána rovněž pro farní aktivity, ale zejména pro akce vedlejšího Ústavu sociální péče. Umístěním biokoridoru zde dochází rovněž k narušení našich vlastnických práv a omezování provozu.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 1 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Poživatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil zástupce vlastníka pozemků dotčených konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Podkladem pro zpracování Územního systému ekologické stability krajiny do konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro Správní území Jablonec nad Nisou z r. 2008. V procesu zpracování územního plánu jsou ÚAP neopomenutelným podkladem. V ÚAP ve Výkresu limitů využití území je mimo jiné vyznačeno vedení trasy lokálního biokoridoru LBK 13. V grafické části konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byla tato trasa převzata a transformována do osy lokálního biokoridoru LBK 13. Biokoridor v šíři 20 m byl v grafické části konceptu vymezen bez dalšího zpřesnění. To bylo příčinou, že lokální biokoridor LBK 13 v konceptu územního plánu procházel územím Horního Maxova kolem kostela nelogicky nejen zastavěným územím, ale i přes stávající objekty. Vzhledem ke skutečnosti, že podmínka zpřesnění prvků lokálního ÚSES vyplývá i ze zadání, které schválilo ZM Lučany nad Nisou dne 11.3.2010, byl požadavek na zpřesnění vedení lokálního biocentra LBK 13 s ohledem na přírodní podmínky, ekologickou stabilitu krajiny a vymezené zastavěné území, zpracován do Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, bod 2.1.128 (Pokyny schváleny ZM Lučany nad Nisou dne 26.11.2012). Z bodu 2.1.88 Pokynů pro zpracování návrhu dále vyplynul požadavek na redukci zastavěného na území Horního Maxova, Jindřichova, Horních Lučan a okrajových částí Lučan nad Nisou. V návrhu územního plánu bylo zastavěné území redukováno a zároveň zpřesněna trasa vedení biokoridoru LBK13 ve spolupráci se Správou CHKO JH tak, aby vedení biokoridoru v maximální možné míře plnilo ekologicko –stabilizační funkci ÚSES. Tím se lokální biokoridor LBK 13 dostal zcela mimo předmětné pozemky p.č. 662/1 a 657 a st.č. 509 k.ú. Horní Maxov a lze je využívat v souladu s podmínkami využití ploch, do kterých jsou jednotlivé pozemky v rámci Územního plánu Lučany nad Nisou zařazeny.

Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že námitce bylo tímto krokem vyhověno.

### **Námitka č. 2**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 9.6.2015

Podatelé uvádí, že jsou vlastníky m.j. pozemkové parcely ppč. 682/2, k.ú. Horní Maxov o výměře 6659 m<sup>2</sup>. Dle konceptu územního plánu je tento pozemek navržen jako ZO - plochy zeleň ochranná a

izolační. Vzhledem k tomu, že tento pozemek prakticky navazuje na zastavitelné území ploch pro bydlení v lokalitě Sedmidomí, žádají o změnu funkčního využití pozemku, či alespoň jeho části, přiléhající ke

komunikaci, rovněž do kategorie zastavitelné plochy pro bydlení (BV), umožňující výstavbu 1 RD na tomto pozemku.

## **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 2 se nevyhovuje**

### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčeného konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek na mírném jihovýchodním svahu mimo zastavěné území města, které na zastavěné území přímo nenavazuje, v III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup zajišťuje silnice III. třídy III/29037, která probíhá po severovýchodní hranici pozemku. Z jihozápadu navazuje předmětný pozemek na lesní pozemek určený k plnění funkce lesa.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek zařazen v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnícího funkci rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území a zjistil, že pozemek je zatížen ochranným pásmem lesa.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o souvislou ucelenou plochu zemědělského půdního fondu, ve III. a IV. třídě ochrany. V daném klimatickém regionu se jedná o půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, který lze za určitých předpokladů v územním plánování pro návrh zastavitelných ploch využít. Požadavek na zařazení části předmětného pozemku mezi plochy zastavitelné pro bydlení přesto nespĺňuje některé ze zásad ochrany ZPF, uvedené v § 4 zákona o ochraně ZPF, nejedná se o nezemědělskou půdu, pozemek ležící uvnitř zastavěného území, ani proluku mezi stávající zástavbou. Zařazením předmětného pozemku by došlo k rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny, do souvislých ploch zemědělského půdního fondu. Ochrana ZPF je zakotvena také ve schváleném zadání územního plánu, v celkové koncepci rozvoje území města a koncepci ochrany a rozvoje hodnot území.

Vymezení nové zastavitelné plochy v této části města Lučany nad Nisou je také v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH a Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH je odborným dokumentem, který ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a stanovuje zásady jeho ochrany. Pozemek je součástí místa krajinného rázu C-1-e, kde je třeba dbát na zachování urbanistické struktury, zachovat ráz lokality jako celku, nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny a okolních luk, stávající louky a pastviny zachovat a udržovat.

Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020 je základním dokumentem péče o chráněné území a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů. Tento dokument mimo jiné stanoví, že v chráněném území je nezbytné vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu, chránit volnou krajinu před urbanizací.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením pozemku p.č. 682/2 k.ú. Horní Maxov mezi plochy bydlení v tomto krajinářsky a přírodně hodnotném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Rozvoj zástavby v tomto krajinářsky hodnotném území nepodpořilo ani město Lučany nad Nisou. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

### **Námitka č. 3**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 8.6.2011

Podatel vznáší námitku ke konceptu územního plánu Lučany nad Nisou, projednávaného na MÚ v

Lučanech dne 25.05.2011. Žádá o odstranění chybného zařazení jeho pozemku p.č. 665/10 k.ú. Horní Maxov v konceptu nového ÚP jako "izolační zeleň" a jeho ponechání jako pozemku zastavitelného. Uvádí, že pozemek 665/10 k.ú. Horní Maxov koupil jako pozemek zastavitelný ("plocha rozptýleného trvalého bydlení a indiv. rekreace") a jako takový byl v ÚP veden, prodán a zaplacen. Změna na izolační zeleň nebyla Městským úřadem Lučany n.N. vyžadována a vznikla technickou chybou při zpracování konceptu ÚP.

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 3 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou a jeho Změny č. 2 vyplývá, že pozemek p.č. 665/10 k.ú. Horní Maxov byl v této dokumentaci zařazen mezi Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím těchto ploch je trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětný pozemek v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou zastavitelný nebyl, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt) a nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu. Vzhledem k tomu, že v době průzkumů a rozborů byl předmětný pozemek dle katastru nemovitostí trvalým travním porostem a i vizuálně odpovídal charakteru louky, byl zařazen v konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou mezi nezastavitelné plochy v kategorii NS – plochy zemědělské se speciálním režimem. Změna na izolační zeleň nebyla MěÚ Lučany nad Nisou požadována, záleží na odborném posouzení zpracovatele, do jakých ploch dle podmínek v území pozemek zařadí. Nejednalo se tedy o technickou chybu při zpracování konceptu územního plánu, ale o záměrné zařazení předmětného pozemku do ploch s předpokládaným funkčním využitím.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o louku na jihozápadním svahu, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup zajišťuje zpevněná místní komunikace.

Z hlediska územního plánu je pozemek prolukou mezi zastavěným územím z jihozápadu a zastavitelnými plochami obytnými A56 a A6 v kategorii BR - bydlení v rodinných domech- rozptýlené ze severu a severovýchodu.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území a zjistil, že pozemek je zatížen ochranným pásmem lesa.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o plochu zemědělského půdního fondu, ve III. a IV. třídě ochrany. V daném klimatickém regionu se jedná o půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, který lze v územním plánování pro návrh zastavitelných ploch využít. Dle názoru pořizovatele zařazení pozemku mezi zastavitelné plochy nepředstavuje neúměrný zásah do ZPF, protože se jedná o proluku mezi zastavěným a zastavitelným územím a zařazením pozemku mezi zastavitelné plochy tak dojde k navázání zastavitelných ploch na zastavěné území. Navazující zastavitelné plochy A6 a A56 byly do Územního plánu Lučany nad Nisou převzaty z předchozího Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou.

Z dohodovacího jednání dne 28.3.2012, konaném po vyhodnocení výsledků veřejného projednání konceptu územního plánu, vyplynulo, že Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu, zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy nerozporuje, Správa CHKO JH souhlasila za podmínky přičlenění pozemku k lokalitě A6 a změna využití území byla podmíněna zpracováním územní studie. Cílem studie je ověřit podrobnější členění lokality tak, aby byla zajištěna koordinace zájmů v území a vhodné urbanistické a architektonické působení plochy ve vztahu k okolní zástavbě i volné krajině, prověřena možnost napojení na dopravní i technickou infrastrukturu. Územní studie pro lokalitu, které se nachází v CHKO JH, musí být řešeny ve spolupráci se Správou CHKO JH s cílem v maximální možné míře eliminovat negativní působení obytných ploch na hlavní složky životního prostředí a chránit přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty území.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že přičlenění předmětného pozemku p.č. 665/10 k.ú. Horní Maxov k lokalitě A6, ve které je rozhodování o změně využití

podmíněno zpracováním územní studie, nespěje k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů, proto bylo námitce vyhověno.

#### **Námítka č. 4**

Podalo: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 8.6.2011

Dne 25.5.2011 proběhlo veřejné projednání konceptu územního plánu města Lučany nad Nisou, občanské sdružení předložilo námítky proti nedostatkům konceptu a jeho projednání, a to:

1. Úprava trasy biokoridoru v lokalitě Maxov (za kostelem). Zde byl koridor umístěn přímo do obtížně dostupné obývané oblasti určené pro bydlení, kde jsou mezi domy zřízeny ploty, dále je trasován v těsné návaznosti na parkoviště před maxovským kostelem a podél kostela a fary je veden přes rekreační louku s prvky dětského hřiště před restaurací „U Hrocha“ k mokřadu.

Namítáme, že biokoridor v takto upravené trase nebude plnit svou funkci umožňovat živočichům jejich migraci mezi biocentry a tím vytvářet z oddělených biocenter síť.

2. Definice zóny MO v téže lokalitě. V konceptu územního plánu je použito označení luk jižně od maxovského kostela, které jsou určeny pro faremní chov a částečně byly rezervovány jako plochy pro sport a rekreaci pro účely sociálního ústavu, jako plochy MO. Toto značení nebylo během projednání jasně definováno. Nebylo vysvětleno, pro jaký účel mají být dotčené plochy dále vyhrazeny. Takovýto postup projednání konceptu územního plánu je v rozporu s ustanovením § 48 zákona č. 183/2006 Sb. K projednání nebyl předložen vypracovaný koncept, pro plochy MO nebyly vypracovány parametry využití, nebylo možno je projednat. Vysvětlení zpracovatele pro dané označení, že se jedná o chybný údaj, který bude v dalších etapách upraven (můžeme svědecky doložit) je neregulární. Pro předmětnou zónu nebyl koncept územního plánu k projednání připraven, a proto také nebyl projednán. Namítáme, že nebylo objasněno, co je myšleno zkratkou MO. Nebylo vysvětleno, proč v době, kdy sociální ústav opustil záměr tyto plochy využívat pro sportovní a rekreační účely, nejsou plochy navraceny do režimu „plochy pro faremní využití“. Namítáme, že projednání konceptu územního plánu bylo neúplné a není možné přistoupit k rozpracování návrhu.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 4 se v části 1) vyhovuje, v části 2) nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ji uplatnili zástupci občanského sdružení, které bylo založeno za účelem ochrany přírody, krajinného rázu a přírodních hodnot na území obcí Lučany nad Nisou a Horní Maxova a předmět podání se k tomuto území vztahuje.

Podkladem pro zapracování Územního systému ekologické stability krajiny do konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro Správní území Jablonec nad Nisou. V procesu zpracování územního plánu jsou ÚAP neopomenutelným podkladem. V ÚAP ve Výkresu Limitů využití území je mimo jiné vyznačeno vedení trasy lokálního biokoridoru LBK 13. V grafické části konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byla tato trasa převzata a transformována do osy lokálního biokoridoru LBK 13. Biokoridor v šíři 20 m byl v grafické části konceptu vymezen bez dalšího zpřesnění. To bylo příčinou, že lokální biokoridor LBK 13 v konceptu územního plánu procházel územím Horního Maxova kolem kostela nelogicky nejen zastavěným územím, přes oplocení, dětské hřiště, ale i přes stávající objekty. Vzhledem ke skutečnosti, že podmínka zpřesnění prvků lokálního ÚSES vyplývá i ze zadání, které schválilo ZM Lučany nad Nisou dne 11.3.2010, byl požadavek na zpřesnění vedení lokálního biocentra LBK 13 s ohledem na přírodní podmínky, ekologickou stabilitu krajiny a vymezené zastavěné území, zapracován do Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, bod 2.1.128 (Pokyny schváleny ZM Lučany nad Nisou dne 26.11.2012). Z bodu 2.1.88 Pokynů pro zpracování návrhu dále vyplynul požadavek na redukci zastavěného na území Horního Maxova, Jindřichova, Horních Lučan a okrajových částí Lučan nad Nisou. V návrhu územního plánu bylo zastavěné území redukováno a zároveň ve spolupráci se Správou Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH) zpřesněna trasa vedení biokoridoru LBK13 tak, aby vedení biokoridoru územím v maximální možné míře plnilo ekologicko –stabilizační funkci ÚSES. Lokální biokoridor LBK 13 je v tomto území trasován zcela mimo zastavěné území.

V předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou), byly pozemky jihozápadně od maxovského kostela vymezeny jako rezerva v kategorii „Zeleň a sport sociálního ústavu“. Území bylo z pohledu regulativů

stanovených pro tuto kategorii určeno pro rekreační a sportovní pobyt ve vyhrazeném přírodním prostředí sociálního ústavu, s okrasnou a užitkovou zelení a možností realizace hřiště a nezastřešeného sportoviště, nepřístupné veřejnosti, a to až po zařazení do návrhového období. Tato změna nebyla po dobu platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou projednána.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly tyto pozemky zařazeny v rámci jedné lokality do kategorie MO – plochy sociálního ústavu (v textové části plocha chybně označena kódem OM). V období zahájení zpracování konceptu přestal být aktuální zájem Domova Maxov pro osoby se zdravotním postižením využívat tuto plochu ke zmíněným účelům a u některých pozemků uvedené lokality došlo v průběhu zpracování konceptu ke změně vlastníků. V tomto období nebyly zcela vyjasněny záměry předpokládaného využití této plochy. Koncept územního plánu proto převzal předpokládané využití této lokality z ÚPNSÚ Lučany nad Nisou s tím, že podmínky využití plochy budou podrobněji specifikovány až v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. Již na veřejném projednání konceptu územního plánu zpracovatel deklaroval, že kategorie MO bude v návrhu územního plánu vypuštěna a pozemky budou zahrnuty do jiných funkčních ploch.

Správa CHKO JH ve svém stanovisku ke konceptu územního plánu ze dne 8.6.2011 požadovala zařadit plochu MO do nezastavěného území z důvodu ochrany krajinného rázu, protože se jedná o sedlovou, pohledově exponovanou lokalitu ve III. zóně CHKO JH. Plocha byla proto na základě Pokynů pro zpracování návrhu ÚP Lučany nad Nisou (Pokyny schváleny ZM Lučany nad Nisou dne 26.11.2012) vymezena jako nezastavěné území v kategorii NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Plochu nebylo možné zařadit mezi Plochy pro faremní využití, protože tuto kategorii v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území Územní plán Lučany nad Nisou nenavrhuje.

Poživatel uvádí, že koncept Územního plánu Lučany nad Nisou byl řádně projednán dle § 48 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a nesouhlasí s tvrzením, že k projednání nebyl předložen vypracovaný koncept územního plánu. Pořizovatel se domnívá, že nedostatečně zpracované podmínky využití pro plochy v kategorii MO – plochy sociálního ústavu nebyly důvodem ke zrušení veřejného projednání konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou. K této problematice měli možnost vlastníci dotčených pozemků v zákonné lhůtě uplatnit námitky, každý mohl uplatnit své připomínky. Na základě vyhodnocení veřejného projednání konceptu byly zpracovány a Zastupitelstvem města Lučany nad Nisou schváleny Pokyny pro zpracování návrhu ÚP Lučany nad Nisou. Vlastníci dotčených pozemků a ostatní veřejnost měli možnost seznámit se ve fázi následných veřejných projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou se zařazením pozemků do ploch NS – Plochy smíšené nezastavěného území včetně navrhovaných podmínek využití těchto ploch.

Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že námitce bylo ve smyslu zpřesnění trasy biokoridoru vyhověno a ve věci projednání konceptu územního plánu nebyli podatelé kráceni na svých právech.

#### **Námitka č. 5**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 8.6.2011.

Podatel vnesl námitku ke konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou, projednávaného na MěÚ v Lučanech dne 25.05.2011.

Jako vlastník pozemku 662/2 k.ú. Horní Maxov o výměře 2.668 m<sup>2</sup> nesouhlasí s jeho vymezením do plochy "MO - plochy sociálního ústavu". Obecně tato plocha alternativně umožňovala faremní a zemědělské hospodaření smíšené s rekreací, zelení a sportovním využitím (soc. ústavu).

Záměrem podatele je na tomto pozemku postavit jeden RD s malou doplňkovou stavbou. Uvádí, že přístup na pozemek je vyřešen podle GP č 382-3/2011 a smlouvy o břemenu přístupové cesty s farností Smržovka a Biskupstvím Litoměřickým.

Tímto žádá o vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na tomto pozemku a určení pozemku k zastavění. O změnu v konceptu ÚP na pozemek určený k zastavění žádal MÚ v Lučanech již v březnu r. 2011.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 5 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Poživatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho





uplatnil vlastník pozemku dotčeného konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek mimo zastavěné území města, které na zastavěné území v centrální části Horního Maxova (u kostela) navazuje, v III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup k pozemku ze silnice III. třídy byl zajištěn uzavřením smlouvy o zřízení věcného břemene cesty přes pozemek p.č. 657 k.ú. Horní Maxov.

V předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánem sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou), byly pozemky jihozápadně od maxovského kostela vymezeny jako rezerva v kategorii „Zeleň a sport sociálního ústavu“. Území bylo z pohledu regulativů stanovených pro tuto kategorii určeno pro rekreační a sportovní pobyt ve vyhrazeném přírodním prostředí sociálního ústavu, s okrasnou a užitkovou zelení a možností realizace hřiště a nezastřešeného sportoviště, nepřístupné veřejnosti, a to až po zařazení do návrhového období. Tato změna nebyla po dobu platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou projednána.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území a zjistil, že se jedná o plochu zemědělského půdního fondu, která byla v období projednávání konceptu a návrhu územního plánu zařazena převážně do IV. a V. třídy ochrany, nepatrná část do III. třídy ochrany ZPF. Lze odvodit, že v daném klimatickém regionu se jedná převážně o půdy podprůměrnou produkční schopností a s omezenou ochranou, který lze za určitých předpokladů v územním plánování pro návrh zastavitelných ploch využít. Z 3. úplné aktualizace Územně analytických podkladů pro správní území ORP Jablonec nad Nisou k 31.12.2014 vyplývá, že na území obce Lučany nad Nisou došlo k rebonitaci půdy spojené s aktualizací BPEJ.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly tyto pozemky zařazeny v rámci jedné lokality do kategorie MO – plochy sociálního ústavu (v textové části plocha chybně označena kódem OM). V období zahájení zpracování konceptu přestal být aktuální zájem Domova Maxov pro osoby se zdravotním postižením využívat tuto plochu ke zmíněným účelům a u některých pozemků uvedené lokality došlo v průběhu zpracování konceptu ke změně vlastníků. V tomto období nebyly zcela vyjasněny záměry předpokládaného využití této plochy. Koncept územního plánu proto převzal předpokládané využití této lokality z ÚPNSÚ Lučany nad Nisou s tím, že podmínky využití plochy budou podrobněji specifikovány až v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. Již na veřejném projednání konceptu územního plánu zpracovatel deklaroval, že kategorie MO bude v návrhu územního plánu vypuštěna a pozemky budou zahrnuty do jiných funkčních ploch.

V rámci projednání konceptu byla uplatněna námitka proti zařazení předmětného pozemku mezi plochy MO s požadavkem na zařazení předmětného pozemku mezi plochy pro bydlení. Z dohodovacích jednání se Správou CHKO JH a KÚLK, odboru životního prostředí a zemědělství jako orgánu ochrany ZPF vyplynulo, že dotčené orgány budou akceptovat zařazení cca poloviny předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení, a to části předmětného pozemku navazující na zastavěné území podél severovýchodní hranice předmětného pozemku.

Zpracovatel při zpracování návrhu k veřejnému projednání zohlednil vedení el.energie VN 35kV podél severovýchodní hranice předmětného pozemku a zařadil mezi zastavitelné plochy jihozápadní část předmětného pozemku (lok.74).

S tímto řešením zastavitelné plochy nesouhlasila v rámci veřejného projednání Správa CHKO JH s tím, že plocha nenavazuje na stávající zástavbu centra Horních Lučan a v této pohledově exponovanější poloze výše ve svahu nerespektuje zásady ochrany krajinného rázu ve III. zóně CHKO JH a není v souladu s požadavky na ochranu krajiny s dochovanými památkami historického osídlení a ochranu vzhledu oblasti. Z důvodu dosažení maximálního kompromisu v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH a zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, byla zastavitelná plocha v návrhu pro 2. veřejné projednání vymezena v těsné návaznosti na pozemek p.č. 657 a 662/1 k.ú. Horní Maxov s tím, že podmínkou pro případnou realizaci výstavby bude přeložka stávajícího vedení el. energie VN 35kV.

Po 2. veřejném projednání určený zastupitel požádal dopisem č.j. MuL-1103/2015 ze dne 8.10.2015 o vyjmutí předmětného pozemku ze zastavitelných ploch pro bydlení. Zastupitelstvo města Lučany nad Nisou přehodnotilo na základě negativního postoje veřejnosti své rozhodnutí, týkající se zastavitelnosti pozemku p.p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov a usneslo se, že předmětný pozemek má být v Územním plánu Lučany nad Nisou ze zastavitelných ploch pro bydlení vypuštěn. O tomto kroku byl vlastník pozemku (tj. podatel námítky) určeným zastupitelem informován a skutečnost, že v územním plánu nebude předmětný pozemek zastavitelný, vzal na vědomí dopisem ze dne 23.9.2015. V Územním plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek vymezen jako plocha NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Pořizovatel podotýká, že stávající vedení el. energie 35 kV včetně jeho ochranného pásma středem

vymezené zastavitelné části předmětného pozemku, představuje tak významný limit v území, že předmětnou část pozemku by bez realizace přeložky či jiného technického opatření prakticky nebylo

možné zastavět.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s vzhledem k tomu, že zastupitelé města nepodporují záměr vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov, námitce nebylo vyhověno. Tento krok je podpořen i skutečností, že faktická zastavitelnost pozemku by byla podmíněna technicky náročným a nákladným řešením.

### **Námitka č. 6**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 9.6.2011

Podatel uvádí, že dne 25.5.2011 proběhlo veřejné projednání konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou, o kterém nebyli spraveni, byť se [REDAKCE], vzhledem k upřesnění využití plochy MO, na kterou se zpracovatel v předchozích územních plánech odvolával v souvislosti se „ Sociálním ústavem (správně od r. 2006, [REDAKCE]), dotýkalo.

Podatel uplatňuje námitku proti vymezení biokoridoru a proti využití plochy trvalého travního porostu jižně od kostela na Horním Maxově, označené jako MO, v návrhu konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Podatel je vlastníkem objektu č.p.171 na parc. čísle 523 a uživatelem pozemků parc. č.662/1 v katastrálním území Horní Maxov.

Výše uvedené pozemky jsou využívány k trvalému bydlení a dennímu vyžití obyvatel se zdravotním postižením [REDAKCE]. Rovněž je na pozemku parc. č. 662/1 umístěn vodní zdroj pro obyvatele obj. č.p.171 a hloubkové vrty pro nízkopotenciální alternativní zdroje vytápění a ohřevu TUV.

Podatel podává tímto námitku proti:

Vymezení biokoridoru na par.č.:662/1 k.ú. Horní Maxov

Biokoridor je přemístěn na pozemek v užívání podatele, který je zčásti oplocený. Pozemek je užíván jako zahrada a je v jednotném funkčním celku se stavbou obytného domu č.p. 171 na par.č.523.

S vymezením biokoridoru dochází k omezení našich vlastnických a uživatelských práv a též k narušenému užívání nemovitostí ke stanovenému účelu. (Mimo tyto pozemky prochází biokoridor dál přes pozemky využívané jako dětské hřiště i další rekreační objekt).

Definice a využití a zóny MO v téže lokalitě.

V konceptu územního plánu je použito označení luk jižně od maxovského kostela, které jsou určeny pro faremní chov a částečně byly rezervovány jako plochy pro sport a rekreaci pro účely „sociálního ústavu“, jako plochy MO. Toto značení nebylo během projednávání zjevně jasně definováno. Nebylo vysvětleno, pro jaký účel mají být dotčené plochy dále vyhrazeny. Takovýto postup projednání konceptu územního plánu je v rozporu s ustanovením § 48 zákona č. 183/2006 Sb. K projednání nebyl předložen vypracovaný koncept, pro plochy MO nebyly vypracovány parametry využití, nebylo možno je projednat. Vysvětlení zpracovatele pro dané označení, že se jedná o chybný údaj, který bude v dalších etapách upraven považuje podatel za neregulérní. Pro předmětnou zónu nebyl koncept územního plánu k projednání připraven, a proto také nebyl projednán. Namítáme, že nebylo objasněno, co je myšleno zkratkou MO. Nebylo vysvětleno, proč v době, kdy „ sociální ústav“ opustil záměr tyto plochy využívat pro sportovní a rekreační účely, nejsou plochy navráceny do režimu „plochy pro faremní využití“. Podatel namítá, že projednání konceptu územního plánu bylo neúplné a není možné přistoupit k rozpracování návrhu územního plánu.

Záměru využívání sousedních par.č.650, par.č. 662/2, par.č 1587/1 a par.č.1587/6, pozemků označených MO k účelu, který není jednoznačně v předkládaném konceptu specifikován. Jednou jsou uváděny sportovní plochy, podruhé výstavba bytů, vše pro potřeby sociálního ústavu. „Sociální ústav“(správně [REDAKCE]) žádné požadavky na výše uvedenou potřebu již léta neuplatňuje a pozemky nevlastní. (Původní záměr [REDAKCE] byl transformován a převeden na základě dohody s městem Lučany n. Nisou, na Faremní hospodaření na parcele č. 665/1, kterou město Lučany nejdříve odsouhlasilo a následně v roce 2010 odprodalo jinému zájemci). Návrh záměru na sousedních pozemcích omezí klidné a nerušené využívání z důvodů hluku a imisí z provozu staveb.

V souladu s výše uvedeným žádá podatel:

Vrácení biokoridoru do původního umístění. Plochy označené MO, ponechat v původním využití tj. se zachováním současného stavu - trvalého travního porostu.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 6 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

ořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o

územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnil zástupce vlastníka pozemku dotčeného konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

1. Podkladem pro zpracování Územního systému ekologické stability krajiny do konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro Správní území Jablonec nad Nisou. V procesu zpracování územního plánu jsou ÚAP neopomenutelným podkladem. V ÚAP ve Výkresu limitů využití území je mimo jiné vyznačeno vedení trasy lokálního biokoridoru LBK 13. V grafické části konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byla tato trasa převzata a transformována do osy lokálního biokoridoru LBK 13. Biokoridor v šíři 20 m byl v grafické části konceptu vymezen bez dalšího zpřesnění. To bylo příčinou, že lokální biokoridor LBK 13 v konceptu územního plánu procházel územím Horního Maxova kolem kostela nelogicky nejen zastavěným územím, přes oplocení, dětské hřiště, ale i přes stávající objekty. Vzhledem ke skutečnosti, že podmínka zpřesnění prvků lokálního ÚSES vyplývá i ze zadání, které schválilo ZM Lučany nad Nisou dne 11.3.2010, byl požadavek na zpřesnění vedení lokálního biokoridoru LBK 13 s ohledem na přírodní podmínky, ekologickou stabilitu krajiny a vymezené zastavěné území, zpracován do Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, bod 2.1.128 (Pokyny schváleny ZM Lučany nad Nisou dne 26.11.2012). Z bodu 2.1.88 Pokynů pro zpracování návrhu dále vyplynul požadavek na redukci zastavěného na území Horního Maxova, Jindřichova, Horních Lučan a okrajových částí Lučan nad Nisou. V návrhu územního plánu bylo zastavěné území redukováno a zároveň ve spolupráci se Správou CHKO JH zpřesněna trasa vedení biokoridoru LBK13 tak, aby vedení biokoridoru územím v maximální možné míře plnilo ekologicko –stabilizační funkci ÚSES. Lokální biokoridor LBK 13 je v tomto území trasován zcela mimo zastavěné území, tj. mimo pozemek p.č. 662/1 k.ú. Horní Maxov a objekt č.p. 171. V porovnání vedení lokálního biokoridoru LBK 13 územím kolem maxovského kostela v novém Územním plánu Lučany nad Nisou s Územním plánem sídelního útvaru Lučany nad Nisou, došlo v novém územním plánu k nepodstatným úpravám v rámci nezastavěného území. Lze konstatovat, že vymezením biokoridoru LBK 13 v Územním plánu Lučany nad Nisou nedojde k omezení vlastnických ani užitelských práv k pozemku p.č. 662/1 k.ú. Horní Maxov a obytného domu č.p. 171.

2. V předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou), byly pozemky jihozápadně od maxovského kostela vymezeny jako rezerva v kategorii „Zeleň a sport sociálního ústavu“. Území bylo z pohledu regulativů stanovených pro tuto kategorii určeno pro rekreační a sportovní pobyt ve vyhrazeném přírodním prostředí sociálního ústavu, s okrasnou a užitkovou zelení a možností realizace hřiště a nezastřešeného sportoviště, nepřístupné veřejnosti, a to až po zařazení do návrhového období. Tato změna nebyla po dobu platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou projednána.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly tyto pozemky zařazeny v rámci jedné lokality do kategorie MO – plochy sociálního ústavu (v textové části plocha chybně označena kódem ++ OM). V období zahájení zpracování konceptu přestal být aktuální zájem [redacted] pro osoby se zdravotním postižením využívat tuto plochu ke zmíněným účelům a u některých pozemků uvedené lokality došlo v průběhu zpracování konceptu ke změně vlastníků. V tomto období nebyly zcela vyjasněny záměry předpokládaného využití této plochy. Koncept územního plánu proto převzal předpokládané využití této lokality z ÚPNSÚ Lučany nad Nisou s tím, že podmínky využití plochy budou podrobněji specifikovány až v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. Již na veřejném projednání konceptu územního plánu zpracovatel deklaroval, že kategorie MO bude v návrhu územního plánu vypuštěna a pozemky budou zahrnuty do jiných funkčních ploch.

Správa CHKO JH ve svém stanovisku ke konceptu územního plánu ze dne 8.6.2011 požadovala zařadit plochu MO do nezastavěného území z důvodu ochrany krajinného rázu, protože se jedná o sedlovou, pohledově exponovanou lokalitu ve III. zóně CHKO JH. Plocha byla proto vymezena jako nezastavěné území v kategorii NS – plochy smíšené nezastavěného území, která je určena zejména pro stabilizaci různých forem krajinné zeleně, včetně trvalých travních porostů. Lze tedy předpokládat, že využívání pozemku p.č. 662/1 k.ú. Horní Maxov a objektu č.p. 171 nebude narušeno z důvodů hluku a imisí z provozu staveb.

Plochu nebylo možné zařadit do kategorie Plochy pro faremní využití, protože tuto kategorii v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území Územní plán Lučany nad Nisou nenavrhuje.

Poživatel dále uvádí, že koncept Územního plánu Lučany nad Nisou byl řádně projednán § 48 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a nesouhlasí s tvrzením, že k projednání nebyl předložen vypracovaný koncept územního plánu. Pořizovatel se domnívá, že nedostatečně zpracované podmínky využití pro plochy v kategorii MO – plochy sociálního ústavu nebyly důvodem ke zrušení veřejného projednání konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou. K této problematice měli možnost vlastníci pozemků v zákonné

Ihůtě uplatnit

námítky, každý mohl uplatnit své připomínky. Na základě vyhodnocení veřejného projednání konceptu byly zpracovány a Zastupitelstvem města Lučany nad Nisou schváleny Pokyny pro zpracování návrhu ÚP Lučany nad Nisou. Vlastníci dotčených pozemků a ostatní veřejnost měla možnost seznámit se ve fázi veřejných projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou se dotčených pozemků do ploch NS - plochy smíšené nezastavěného území, včetně navrhovaných podmínek využití těchto ploch. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že námitce bylo zpřesněním trasy biokoridoru LBK 13 územím kolem maxovského kostela a zařazením plochy v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou označené jako MO do nezastavěného území v kategorii NS – plochy smíšené nezastavěného území vyhověno.

#### **Námítka č. 7**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 8.6.2011

Dne 25.5.2011 proběhlo veřejné projednání konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou, jež bylo oznámeno veřejnou vyhláškou - oznámením veřejného projednání konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou čj. 38798/2011, sp.zn. 14/201 I/ÚÚP/VAUP/4/Sm.

V souladu s poučením a ustanovením § 48 odst. 2 stavebního zákona uplatňuje pan [REDAKCE]

[REDAKCE], jako účastník řízení, resp. vlastník pozemku - pozemkové parcely 764/2 a pozemku - stavební parcely 130/3, vše v kat. úz. Lučany nad Nisou, tj. pozemků dotčených návrhem, ve stanovené lhůtě tyto námítky: z konceptu územního plánu je zřejmé, že dochází k posunu biokoridoru, který by dle tohoto konceptu měl vést skrze střed podatelových pozemků, resp. přes stavební pozemek 130/3 a pozemek 764/2, kat. ú. Lučany nad Nisou. S tímto záměrem nemůže vlastník uvedených pozemků souhlasit, a podává tímto námítky proti danému postupu, neboť jeho zachování by vedlo k znehodnocení jeho pozemků, resp. k snížení jejich hodnoty. Lze totiž předpokládat, že územní plán vycházející z takového konceptu stanoví limity přípustnosti využití předmětného území tak, aby nedocházelo k narušení nebo oslabení stabilizační funkce takového prostoru, což de facto může vést k znemožnění využití daného prostoru pro účel zástavby apod. Není rovněž zřejmé, na základě čeho došlo k umístění biokoridoru právě do té části území, jež je konceptem vymezena. Podatel si není vědom, že by přirozený biokoridor byl patrný v terénu ani jeho existenci nezdůvodňuje politika územního rozvoje či zásady územního rozvoje, resp. není na ně v daném řízení odkazováno apod.

S ohledem na výše uvedené se podatel domnívá, že není důvod pro vymezení biokoridoru v lokalitě, jak jest učiněno v konceptu územního plánu Lučany nad Nisou, resp. nesouhlasí s tím, aby tento vedl skrze pozemky v jeho vlastnictví a žádá, aby tato námitka byla řádně zohledněna.

#### **Návrh rozhodnutí: Námítce č. 7 se vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnil zástupce vlastníka pozemků dotčených konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Podkladem pro zpracování Územního systému ekologické stability krajiny do konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro Správní území Jablonec nad Nisou. V procesu zpracování územního plánu jsou ÚAP neopomenutelným podkladem. V ÚAP ve Výkresu Limitů využití území je mimo jiné vyznačeno vedení trasy lokálního biokoridoru LBK 13. V grafické části konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byla tato trasa převzata a transformována do osy lokálního biokoridoru LBK 13. Biokoridor v šíři 20 m byl v grafické části konceptu vymezen bez dalšího zpřesnění.

Lze konstatovat, že oproti Územnímu plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou došlo v konceptu v dotčeném území k nepatrnému posunu vedení biokoridoru LBK 13 východním směrem.

Vzhledem ke skutečnosti, že v konceptu územního plánu trasa lokálního biokoridoru LBK 13 přes území Krojčenu procházela zastavěným územím a ovlivnila by také možnost využití některých navržených zastavitelných ploch v daném území, byla v návrhu územního plánu vytipována vhodnější trasa. Ta využívá pro průchod biokoridoru ve větší míře přírodě blízkých ekosystémů ve snaze zajistit v maximální možné míře funkčnost lokálního biokoridoru LBK 13 a zabezpečit zachování vzájemných vazeb v rámci Územního systému ekologické stability krajiny.

Lokální biokoridor LBK 13 je prvkem místního systému ekologické stability, který společně s prvky regionálního a nadregionálního systému ekologické stability tvoří vzájemně propojený soubor přírodně blízkých ekosystémů - Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES). Zásady územního rozvoje řeší pouze ÚSES nadmístního významu (regionální a nadregionální), místní systém ekologické stability je již pod podrobností této dokumentace. Politika územního rozvoje ČR určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Tyto dokumenty místní systém ekologické stability a jeho konkrétní prvky neřeší.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že přetrasováním biokoridoru LBK 13 mimo pozemky p.č. 764/2 a st.p.č. 130/3 k.ú. Lučany nad Nisou bylo námitce vyhověno, aniž by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních hodnot chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů.

#### **Námitka č. 8**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 7.6.2011

Podatelka je vlastníkem pozemkových parcel č. 816/1, 816/6 a 817 v k.ú. Lučany nad Nisou. V konceptu územního plánu byly tyto pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch. Žádá touto cestou o přehodnocení tohoto stanoviska. Tyto pozemky se nacházejí ve středu obce, v dosahu inženýrských sítí a nikdy nebyly využívány k zemědělskému využití, ale jen jako manipulační plocha.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 8 se vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemků dotčených konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemky v zastavěném území na východním okraji centrální části města Lučany nad Nisou. Přístup je zajištěn po místní komunikaci, předmětné pozemky slouží jako zázemí ke stávajícímu objektu bydlení.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byly pozemky p.č.816/1, 816/6 k.ú. Lučany nad Nisou zařazeny v rámci zastavěného území v kategorii Zahrady a sady. Tyto plochy umožňovaly pěstování okrasných i užitkových stromů, střední zeleně, užitkových plodin, květin a umístění drobných staveb přímo souvisejících s touto funkcí. Pozemek p.č. 817 k.ú. Lučany nad Nisou byl součástí návrhové plochy pro bydlení rodinné.

Koncept Územního plánu Lučany nad Nisou funkční využití předmětných pozemků z platného územního plánu převzal, pozemky p.č.816/1, 816/6 k.ú. Lučany nad Nisou zařadil mezi stabilizované plochy zemědělské – zahrady a pozemek p.č. 817 k.ú. Lučany nad Nisou byl ponechán jako součást návrhové plochy pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky plní funkci zázemí ke stávajícímu objektu bydlení a dle katastru nemovitostí nejsou zemědělským půdním fondem, byly předmětné pozemky v návrhu územního plánu vymezeny jako součást stabilizovaného území pro bydlení BV – plochy obytné – bydlení v rodinných domech, kde podmínky pro využití těchto ploch připouští související stavby, zařízení a využití území odpovídající rodinnému bydlení. Plochy NH - plochy zemědělské – zahrady podle stanovených podmínek využití soustřeďují především pozemky zemědělského půdního fondu pro rostlinnou produkci malého rozsahu a okrasné účely a lze na nich připustit realizaci staveb, zařízení a opatření pro zemědělství a zahradnictví. Lze konstatovat, že předmětné pozemky svým charakterem neodpovídají předpokladům pro zařazení mezi plochy NH – plochy zemědělské – zahrady.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili, že námitce bylo vymezením předmětných pozemků p.č. 816/1, 816/6 a 817 v k.ú. Lučany nad Nisou dle skutečných podmínek a stavu v území vyhověno.

#### **Námitka č. 9**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 2.6.2011

Podatelka vznesla připomínku k návrhu výroku územního rozhodnutí města Lučany nad Nisou.

Je vlastníkem pozemkové parcely č.474, ostatní plochy, katastrální území Horní Maxov. Na této parcele je umístěna parcela stavební 75/2, zastavěná plocha a nádvoří. Tato parcela je uvedena v

návrhu jako louka.

Žádá o změnu na zastavěnou plochu dle návrhu z jednání dne 30.5. Na parcele č. 474 dostali souhlas zastupitelstva Městského úřadu na výstavbu rodinného domu. Rádi by dům umístili v obdobném rozestupu jako je současná okolní zástavba. Navržená BV plocha je umístěna v bezprostřední blízkosti stojícího rekreačního domu, a proto prosí o její zvětšení.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 9 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Podatelka označila podání jako připomínku k návrhu výroku územního rozhodnutí města Lučany nad Nisou. Přesto pořizovatel posoudil podání jako námitku, protože ji uplatnil vlastník pozemku dotčeného konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou ve fázi veřejného projednání konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o udržovaný luční pozemek na mírném severovýchodním svahu mimo zastavěné území města, v III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Pozemek obklopuje samostatnou zastavěnou plochu pro bydlení v území s rozptýlenou zástavbou. Přístup zajišťuje zpevněná místní komunikace III. třídy III/29037, která probíhá po severovýchodní hranici pozemku. V katastru nemovitostí je předmětný pozemek zapsán jako ostatní plocha – neplodná půda, nejedná se o zemědělský půdní fond. Uvnitř této pozemkové parcely je parcela stavební stpč. 75/2 k.ú. Horní Maxov, která je v katastru nemovitostí vedená jako zbořeniště. V terénu však už zbytky této stavby nejsou patrné. Z velikosti stavebního pozemku se lze domnívat, že se jednalo o stavbu drobnějšího charakteru (driketu či jinou doplňkovou stavbu), nikoliv objekt bydlení.

Z hlediska Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) byl předmětný pozemek zařazen mezi Plochy faremního a zemědělského hospodaření se speciálním režimem. Tyto plochy umožňovaly zemědělské obhospodařování pozemků s preferencí ekologických způsobů hospodaření a regulativy funkčního využití nepřipouštěly jakékoliv novostavby vyjma doplňkových staveb ke stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnícího funkci rodinného či rekreačního bydlení (stavby hlavní) na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

Podatelé uvádějí, že na pozemku p.č. 474 k.ú. Horní Maxov dostali souhlas Zastupitelstva města Lučany nad Nisou s výstavbou rodinného domu. Pořizovatel upřesňuje, že Zastupitelstvo města Lučany nad Nisou souhlasilo se zařazením části předmětného pozemku jako zastavitelné plochy pro jeden rodinný dům do konceptu územního plánu a s projednáním v rámci procesu pořízení nového Územního plánu Lučany nad Nisou, nikoliv přímo se stavbou rodinného domu.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byla část předmětného pozemku navazující na zastavěnou plochu pro bydlení z východu zařazena mezi zastavitelné plochy pro bydlení (lok. 57). Vlastník pozemku v rámci jednání dne 30.5.2011 na Úřadu územního plánování MěÚ v Jablonci nad Nisou upřesnil své požadavky v rámci uplatněné námítky, a to tak, že žádal vymezení další zastavitelné plochy v západní části předmětného pozemku a dále rozšíření v konceptu vymezené zastavitelné plochy (lok. 57) z důvodu většího odstupů zamýšlené stavby rodinného domu od stávajícího objektu pro rodinnou rekreaci.

K vymezení zastavitelné plochy (lok. 57) v konceptu územního plánu zaujal negativní stanovisko orgán státní správy ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO Jizerské hory (stanovisko č.j. SR/0512/JH/2011-1 ze dne 8.6.2011). Své stanovisko odůvodnil nezbytností ochrany lokality botanicky i krajinářsky velmi významné, kde je třeba zachovat rozptýlený charakter zástavby.

Pořizovatel svolal dne 16.11.2011, 28.3.2012 a 24.4.2012 dohodovací jednání dotčených orgánů, zástupců obce a zpracovatele z důvodu zpracování návrhu územního plánu, při kterém byla diskutována možnost využití předmětného pozemku k zástavbě. Z dohodovacích jednání vyplynulo, že orgán státní správy ochrany přírody a krajiny trvá na vypuštění lok. Z57 ze zastavitelných ploch pro bydlení.



Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Na předmětném pozemku se nachází kvalitní luční, druhově bohatý biotop - mozaika horské trojštětové louky, vlhké pcháčovité louky a podhorských až horských smilkových trávníků (jedná se biotopy sledované z hlediska Natura 2000). V lokalitě je dále evidován výskyt zvláště chráněných druhů rostlin (podle § 48 - 49 zákona č. 114/1992 Sb. a přílohy vyhlášky MŽP č. 395/1992 Sb.) *Gymnadenia conopsea* (pětiprstka žezulník) a *Arnica montana* (prha arnika). Pořizovatel zastává názor, že vymezení nové zastavitelné plochy v této části města Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH a Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH je odborným dokumentem, který ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a stanovuje zásady jeho ochrany. Pozemek je součástí místa krajinného rázu C-1-e, kde je třeba dbát na zachování urbanistické struktury, zachovat ráz lokality jako celku, nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny a okolních luk, stávající louky a pastviny zachovat a udržovat.

Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je základním dokumentem péče o chráněné území a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů. Tento dokument mimo jiné stanoví, že v chráněném území je nezbytné vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu, chránit volnou krajinu před urbanizací“.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vymezením zastavitelné plochy v takto krajinářsky hodnotném území s výskytem chráněných druhů rostlin by došlo k nepřiměřenému ovlivnění zejména přírodních, ale i urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů, proto námitce nebylo vyhověno. Nový Územní plán Lučany nad Nisou navrhuje dostatek rozvojových ploch v souladu s potřebami města z pohledu ochrany hodnot území. Rozvoj zástavby v tomto krajinářsky hodnotném území nepodpořilo ani město Lučany nad Nisou. Územní plán navrhovatele neomezuje ve stávajícím možném využití.

#### **Námitka č. 10**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 2.6.2011

Podatelé uplatnili námitku ke konceptu územního plánu města Lučany n.N. z důvodu zařazení pozemku č. 1045/5, ostatní plocha, neplodná půda, výměry 895 m<sup>2</sup>, k.ú. Lučany n.N. do zastavitelných ploch tj. pozemků určených k zástavbě.

Jako důvody pro kladné vyřízení jejich žádosti uvádí:

Uvedený pozemek není louka, ale ostatní plocha, neplodná půda. Pozemek již byl jednou zastaven (objekt sloužil až do roku cca 1950 k bydlení), obrysy a základy jsou v terénu zřetelně vidět, z poloviny vyčnívají až o 1,5 metru nad terén. Možné podklady na katastrálním úřadě. Pozemek přiléhá k pozemkům vybraným k zástavbě. Pozemek dotváří ucelený tvar budoucí zástavby. Pozemek také není vytržený z konceptu inženýrských sítí (tj. přívodu energií a odvodu odpadu v koncepci plánu města).

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 10 se vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčeného konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnatý pozemek na severovýchodním okraji centrální části města Lučany nad Nisou, mimo zastavěné území města, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). V katastru nemovitostí je předmětný pozemek zapsán jako ostatní plocha – neplodná půda, nejedná se o zemědělský půdní fond (dále ZPF). Na pozemku jsou dosud patrné základy stavby, která není v katastru nemovitostí zapsána jako samostatná stavební parcela, ale dle informace podatele sloužila v minulosti k bydlení. Přístup k pozemku zajišťuje nezapevněná místní komunikace.

V platném Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) byl

předmětný pozemek vymezen jako nezastavitelná plocha Pole, louky, pastviny.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek zařazen mezi nezastavitelné plochy v kategorii NS – plochy zemědělské se speciálním režimem. V rámci veřejného projednání uplatnil vlastník pozemku námitku k funkčnímu vymezení pozemku s požadavkem na zařazení mezi zastavitelné plochy pro bydlení.

Pořizovatel svolal dne 16.11.2011, 28.3.2012 a 24.4.2012 dohodovací jednání dotčených orgánů, zástupců obce a zpracovatele z důvodu zpracování návrhu územního plánu, při kterém byla mimo jiné diskutována také možnost využití předmětného pozemku k zástavbě. Z dohodovacích jednání vyplynulo, že se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasí orgán ochrany zemědělského půdního fondu, odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Libereckého kraje, a proto nebyl pozemek v návrhu územního plánu k veřejnému projednání do zastavitelných ploch pro bydlení zařazen.

V rámci veřejného projednání návrhu podal opětovně vlastník pozemku námitku proti návrhu územního plánu. Přílohou námítky bylo mimo jiné sdělení orgánu ochrany ZPF č.j. KULK 4584/2013 ze dne 21.1.2013, ve kterém přehodnotil stanovisko k předmětnému pozemku z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu. Orgán ochrany ZPF své konání odůvodnil chybným posouzením daného pozemku při dohodovacím jednání dne 28.3.2012, ke kterému došlo v důsledku nedostatku potřebných podkladů pro jeho posouzení. Uvedl, že po podrobnějším posouzení zjistil, že se ve skutečnosti nejedná o zemědělský půdní fond, a proto nebudou vlivem změny využití předmětného pozemku na zastavitelnou plochu dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu.

Pořizovatel svolal dne 21.2.2014 a 18.3.2014 dohodovací jednání se záměrem dopracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou po veřejném projednání, kde byla opět prověřena možnost využití předmětného pozemku k zástavbě. Orgán ochrany ZPF konstatoval, že se případná změna funkčního využití předmětného pozemku nedotýká zájmů ochrany ZPF. Správa CHKO JH potvrdila, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení respektuje zásady Plánu péče o CHKO JH (základní dokument péče o chráněné území, který slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů) a zásady Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH (odborný dokument, který ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a stanovuje zásady jeho ochrany).

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel uvádí, že předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH, v blízkosti souvisle zastavěného území ve IV. zóně CHKO JH. Pozemek navazuje na větší rozvojovou lokalitu 104, která navazuje na zastavěné území. Lze předpokládat, že dořešení dopravní a technické infrastruktury v lok. 104, které je podmínkou zástavby této lokality, zároveň přispěje ke zkvalitnění dopravní přístupnosti a technické vybavenosti předmětného pozemku. Pořizovatel konstatuje, že vymezení zastavitelné plochy je v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí, jejímž cílem je rozvíjet zástavbu v kontaktu se stávajícím souvisle zastavěným územím a navázat na tradiční charakter a strukturu zástavby. Tím jsou respektovány obecné zásady Plánu péče o CHKO JH a Preventivního hodnocení krajinného rázu. Pozemek je v KN evidován jako ostatní plocha, vymezení zastavitelné plochy tedy neporušuje zásady ochrany ZPF, uvedené v § 4 zákona o ochraně ZPF, protože se jedná o nezemědělskou půdu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku p.č.1045/5 k.ú. Lučany nad Nisou nebude mít nepřiměřený vliv na přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty území, chráněné ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Námitce bylo vyhověno.

#### **Námitka č. 11**

Podal: XXXXXXXXXX

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 6.6.2011

Podatel uplatnil námitku proti vymezení biokoridoru a proti využití plochy trvalého travního porostu jižně od kostela na Horním Maxově, označené jako MO, v návrhu konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou. Podatel uvádí, že je vlastníkem pozemků parc.č.658, parc.č.I 12/1, a parc.č.I 12/2, v katastrálním území Horní Maxov 688223, zapsaných na listu vlastnictví č.360 v katastru nemovitostí

pro Liberecký

raj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou. Výše uvedené pozemky jsou využívány k vlastním rekreačním účelům. Podatel podává tímto námitku proti:

- Vymezení biokoridoru na par.č.:658

Biokoridor je přemístěn na pozemek podatele, který je z části oplocený, přímo před vchod do rekreačního objektu. Pozemek je užíván jako zahrada a je v jednotném funkčním využití se stavbou rekreační chaty č.e. 53 na par.č. 112/2 a stavbou na par.č. 112/1.

S vymezením biokoridoru dochází k omezení jejich vlastnických práv a k narušenému užívání nemovitostí ke stanovenému účelu.

(Mimo tyto pozemky prochází biokoridor dále přes pozemky využívané jako dětské hřiště i další rekreační objekt).

- Záměru využívání sousedních par.č.650, par.č. 662/2, par.č 1587/1 a par.č.1587/6, pozemků označených MO k účelu, který není jednoznačně v předkládaném konceptu specifikován.

Jednou jsou uváděny sportovní plochy, podruhé výstavba bytů, vše pro potřeby sociálního ústavu. Sociální ústav však žádné požadavky na výše uvedenou potřebu nemá a pozemky nevlastní. Návrh záměru na sousedních pozemcích omezí klidné a nerušené využívání z důvodů hluku a imisí z provozu staveb.

Dne 25.5.2011 proběhlo veřejné projednání konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou, v jehož průběhu byly vzneseny ústní dotazy, jak k vymezení biokoridoru, tak k upřesnění využití plochy MO.

Zodpovědění dotazů:

Vymezení biokoridoru: chyba vznikla přenesením a přesunem do základní mapy. Nebyla sdělena konkrétní trasa biokoridoru.

Plochy MO: oznámeno, že se jedná o chybný údaj a veškeré plochy budou užívány pro faremní chov. Tato vysvětlení však nepotvrdila, že při zpracování konceptu byl brán v potaz možný konflikt z omezení vlastnických práv podatele a možný konflikt s vlastníky sousedících pozemků z důvodů jejich využití.

V souladu s výše uvedeným žádal podatel, aby námitkami napadnuté části konceptu byly zcela vypuštěny. Biokoridor vrácen do původního umístění a plochy označené MO, vráceny pro využívání faremního chovu se zachováním současného stavu-trvalého travního porostu.

## **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 11 se vyhovuje**

### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Podání vyhodnotil pořizovatel jako námitku, jelikož trasování lokálního biokoridoru LBK 13 se přímo dotýká pozemků vlastníka, ačkoliv ve věci zařazení sousedních pozemků do kategorie MO se jedná spíše o připomínku.

Pořizovatel uvádí, že podkladem pro zpracování Lokálního systému ekologické stability krajiny do konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro Správní území Jablonec nad Nisou. V procesu zpracování územního plánu jsou ÚAP neopomenutelným podkladem. V ÚAP ve Výkresu limitů využití území je mimo jiné vyznačeno vedení trasy lokálního biokoridoru LBK 13. V grafické části konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byla tato trasa převzata a transformována do osy lokálního biokoridoru LBK 13. Biokoridor v šíři 20 m byl v grafické části konceptu vymezen bez dalšího zpřesnění. To bylo příčinou, že lokální biokoridor LBK 13 v konceptu územního plánu procházel územím Horního Maxova kolem kostela nejen zastavěným územím, přes oplocení, dětské hřiště, ale i přes stávající objekty. Vzhledem ke skutečnosti, že podmínka zpřesnění prvků lokálního Územního systému ekologické stability (ÚSES) vyplývá i ze zadání územního plánu, byl požadavek na zpřesnění vedení lokálního biokoridoru LBK 13 s ohledem na přírodní podmínky, ekologickou stabilitu krajiny a vymezené zastavěné území, zpracován do Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, bod 2.1.128 (Pokyny schváleny ZM Lučany nad Nisou dne 26.11.2012). Z bodu 2.1.88 Pokynů pro zpracování návrhu dále vyplynul požadavek na redukci zastavěného na území Horního Maxova, Jindřichova, Horních Lučan a okrajových částí Lučan nad Nisou. V návrhu územního plánu bylo zastavěné území redukováno a zároveň ve spolupráci se Správou Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH) zpřesněna trasa vedení biokoridoru LBK13 tak, aby vedení biokoridoru územím v maximální možné míře plnilo ekologicko –stabilizační funkci ÚSES. Lokální biokoridor LBK 13 je v tomto území trasován zcela mimo zastavěné území, tj. i mimo zahradu na pozemku p.č. 658 k.ú. Horní Maxov k rekreačnímu objektu na st.p.č. 112/2 k.ú. Horní Maxov a doplňkové stavbě na st.p.č. 112/1 k.ú. Horní Maxov.

Pořizovatel podotýká, že trasa lokálního biokoridoru LBK 13 zcela neodpovídá trasování LBK 13

v předchozí územně plánovací dokumentaci. V porovnání vedení lokálního biokoridoru LBK 13 územím kolem maxovského kostela v novém Územním plánu Lučany nad Nisou s Územním plánem sídelního útvaru Lučany nad Nisou došlo v novém územním plánu k drobnému upřesnění v rámci nezastavěného území. Lze však konstatovat, že nové vymezení biokoridoru LBK 13 v Územním plánu Lučany nad Nisou se pozemku p.č. 658 k.ú. Horní Maxov k rekreačnímu objektu na st.p.č. 112/2 k.ú. Horní Maxov a doplňkové stavbě na st.p.č. 112/1 k.ú. Horní Maxov nedotýká.

V předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou), byly pozemky jihozápadně od maxovského kostela vymezeny jako rezerva v kategorii „Zeleň a sport sociálního ústavu“. Území bylo z pohledu regulativů stanovených pro tuto kategorii určeno pro rekreační a sportovní pobyt ve vyhrazeném přírodním prostředí sociálního ústavu, s okrasnou a užitkovou zelení a možností realizace hřiště a nezastřešeného sportoviště, nepřístupné veřejnosti, a to až po zařazení do návrhového období. Tato změna nebyla po dobu platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou projednána.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly tyto pozemky zařazeny v rámci jedné lokality do kategorie MO – plochy sociálního ústavu (v textové části plocha chybně označena kódem OM). V období zahájení zpracování konceptu přestal být aktuální zájem Domova Maxov pro osoby se zdravotním postižením využívat tuto plochu ke zmíněným účelům a u některých pozemků uvedené lokality došlo v průběhu zpracování konceptu ke změně vlastníků. V tomto období nebyly zcela vyjasněny záměry předpokládaného využití této plochy. Koncept územního plánu proto převzal předpokládané využití této lokality z ÚPNSÚ Lučany nad Nisou s tím, že podmínky využití plochy budou podrobněji specifikovány až v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. Již na veřejném projednání konceptu územního plánu zpracovatel deklaroval, že kategorie MO bude v návrhu územního plánu vypuštěna a pozemky budou zahrnuty do jiných funkčních ploch.

Správa CHKO JH ve svém stanovisku ke konceptu územního plánu č.j. SR/0512/JH2011-1 ze dne 8.6.2011 požadovala zařadit plochu MO do nezastavěného území z důvodu ochrany krajinného rázu, protože se jedná o sedlovou, pohledově exponovanou lokalitu ve III. zóně CHKO JH. Plocha byla proto vymezena jako nezastavěné území v kategorii NS – plochy smíšené nezastavěného území, která je určena zejména pro stabilizaci různých forem krajinné zeleně, včetně trvalých travních porostů. Lze tedy předpokládat, že využívání pozemku p.č. 662/1 k.ú. Horní Maxov a objektu č.p. 171 nebude narušeno z důvodů hluku a imisí z provozu staveb.

Plochu nebylo možné zařadit mezi Plochy pro faremní využití, protože tyto plochy v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území Územní plán Lučany nad Nisou nenavrhuje.

Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že námitce i připomínky byly zpřesněním trasy biokoridoru LBK 13 územím kolem maxovského kostela a zařazením plochy MO do nezastavěného území v kategorii NS – plochy smíšené nezastavěného území vyhověno.

#### **Námitka č. 12**

Podali: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 7.6.2011

V plné moci vlastníků p.p.č.l 113/2, 1127/1,1133 v KÚ Jindřichov nad Nisou, uplatnil podatel tímto námitku dle ustan. § 48 odst. 2 stavebního zákona k projednávanému Konceptu Územního plánu (dále jen ÚP) Lučany nad Nisou. V rámci ÚP Lučany nad Nisou požadoval výmezem výše uvedených pozemků v rámci zastavitelných ploch s funkční využitím pro plochy bydlení.

Podatel uvádí, že záměrem vlastníků dotčených pozemků je jejich zástavba 5 RD ve stylové architektuře Jizerských hor dle přiložené urbanistické studie, zpracované [REDAKCE]

Zařazení shora uvedených pozemků, a to včetně p.p.č.l 132 /místní přístupové komunikace/ do zastavitelných ploch by bylo umožněno řešením dopravní obslužnosti pro rozšíření místní obslužné komunikace. K rozšíření této komunikace by vlastníci uvedených pozemků bezúplatně převedli potřebné výměry z pozemků, jenž jsou v jejich vlastnictví, a to tak, aby toto řešení umožňovalo výhodnost i pro již stávající zástavbu.

K záměru zástavby výše uvedené lokality rodinnými domy se na veřejném projednání Konceptu ÚP Lučany nad Nisou konaném dne 25.5.2011 z hlediska krajinného rázu vyjádřila zástupkyně AOPK Správy CHKO Jizerské hory [REDAKCE]. Všem přítomným sdělila, že zástavba nižších ploch dané oblasti rozptýlenou zástavbou je na rozdíl od zástavby vyšších ploch se zvýšenou ochranou přírody a krajiny podle jejího názoru přípustná. Potvrdila tak i svoje stanovisko, které bylo v písemné podobě předloženo v původní verzi urbanistické studie [REDAKCE]. Zároveň sdělila, že tento svůj názor nebude a nemůže prosazovat proti politické vůli zastupitelstva obce Lučany.

Podle upřesněné architektonické studie [REDAKCE] /příloha/ je záměrem vybudovat 5 RD na dostatečně velkých parcelách, situovaných mimo trasu vysokého napětí, aby hustotou zástavby nerušily hodnotný krajinný ráz jizerské louky, která v jižním směru na předpokládanou roztroušenou zástavbu ve výměře cca 16 000 m<sup>2</sup> navazuje.

Tato studie řeší přístupovou cestu ke stožáru vysokého napětí mezi stavební parcelou p.č. 1133/1 [REDAKCE] a p.č. 1134/3 u objektu čp.598 pana [REDAKCE], která by umožňovala zároveň příjezdovou cestu na pozemky p.č 1133/2 a 1127/4 pana [REDAKCE] a celkové zlepšení šířkových poměrů místní komunikace tak, aby byla zajištěna dobrá dopravní dostupnost místa včetně možnosti technického úklidu sněhu v zimním období.

Z pohledu vlastníků /zplnomocnitelů/ je minimální, výrazně redukována plocha zařazená v Konceptu ÚP Lučany nad Nisou [REDAKCE] do zastavitelných ploch nešťastně lokalizována pod vedení VN chráněného ochranným pásmem a půdorysně tvarována tak nevhodně, že zde by bylo možné postavit pouze jediný RD, což nám přijde nekonstruktivní a naprosto popírající smysl územního plánování vyjádřený v ustan. § 18 a 19 stavebního zákona.

Domnívá se proto, že zastupitelstvo obce v tomto bodě přípravy nového ÚP Lučany nad Nisou ustoupilo politickému tlaku místní nepočetné skupiny [REDAKCE], která se snaží záměr jakékoliv zástavby znemožnit, aniž by k tomu měla sebemenší objektivní důvod. Záměrem bylo, pro získání podpisů obyvatel Jindřichova pod petici a dopis na Městský úřad v Jablonci 25.1.2010, některými zakladateli sdružení rozšiřováno, že úmyslem je v této oblasti výstavba 24 RD.

Nabízí se pak vysvětlení, že nejspíš na základě politického kompromisu, učinilo zastupitelstvo města Zadání projektantovi Konceptu ÚP Lučany nad Nisou, nezařazovat tuto lokalitu do zastavitelných ploch, nebo jí tam zařadit jen v minimální míře.

Z vysvětlení argumentace zpracovatele [REDAKCE] při projednávání Konceptu ÚP Lučany nad Nisou se dala vyčíst rezignace na odbornou polemiku s místními tlaky, prosazujícími v této konkrétní věci skupinovou vůli některých občanů Jindřichova, nezávisle na jejím odborném posouzení.

Jedině tak si lze vysvětlit výsledné nevhodné řešení, zařazení rozvojových zastavitelných ploch v dané lokalitě pouze v minimální míře, navíc v nevhodném místě rozpůleném ochranným pásmem vedení VN.

Jestli je takto vnímán obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů v rámci ÚP Lučany nad Nisou, nebude podatelům zbývat než celou věc řešit prostřednictvím Nejvyššího správního soudu v Bmě a hájit tak jejich zájmy prostřednictvím této instituce.

## **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 12 se vyhovuje**

### **Odůvodnění:**

Požizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil zástupce vlastníků pozemků dotčených konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Požizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o louku na plochém hřebítku mezi dvěma menšími údolími v jižní poloze Jindřichova nad Nisou, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Místo, kde se nacházejí předmětné pozemky, je pohledově málo exponované, protože je z východní, jižní a západní strany kryté lesními porosty a souvislými porosty vzrostlé vegetace, ze severu navazuje zastavěné území. Místo je uzavřené a pohledově izolované od volné krajiny. V katastru nemovitostí jsou předmětné pozemky evidovány jako trvalý travní porost. Přístup k pozemku zajišťuje účelová komunikace, která obsluhuje také několik stávajících rodinných domů a rekreačních objektů.

Požizovatel uvádí, že v předchozí územně plánovací dokumentaci, Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou, byla převážná část předmětných pozemků vymezena v kategorii Pole, louky, pastviny, plošně mnohem menší část v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Dle příslušných regulativů byly plochy v kategorii Pole, louky, pastviny nezastavitelné a

umožňovaly obhospodařování pozemků včetně rostlinné produkce, přípustná byla realizace

zemědělských účelových cest, protierozních opatření, umístění vedení tras a zařízení technické infrastruktury a realizace prvků Územního systému ekologické stability. Jakákoliv jiná výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou nebo technickou infrastrukturou byla nepřipustná.

Kategorie Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace umožňovaly především využití pro trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinnou rekreaci ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a ostatní zeleň. V rámci těchto ploch regulativy územního plánu připouštěly pouze realizaci doplňkových staveb pro bydlení, sloužící hlavnímu využití, jakékoliv jiné novostavby byly nepřipustné. Lze konstatovat, že předchozí územně plánovací dokumentace neumožňovala na předmětných pozemcích umístit novostavbu rodinného ani rekreačního objektu.

Pořizovatel zjistil, že již před zahájením zpracování Územního plánu Lučany nad Nisou nechal zástupce vlastníků zpracovat urbanistickou studii na pozemcích ppč. 1113/2, 1127/1 a 1133/3 k.ú. Jindřichov nad Nisou, která řešila umístění 4 – 6 rodinných domů. K tomuto podkladu vydala vyjádření také Správa CHKO JH (č.j. 00163/JH/09 ze dne 19.1.2009), ve kterém konstatuje, že bude souhlasit s prověřením záměru ve změně či novém územním plánu, protože dle předložené urbanistické studie záměr nepředstavuje výrazný zásah do krajinného rázu.

Pořizovatel shledal, že v konceptu územního plánu byly zpracovatelem na předmětných pozemcích vymezeny dvě navazující zastavitelné plochy pro bydlení BV (lok. 17 a 18). Lok. 17 byla navržena podél přístupové komunikace pro 3 rodinné domy, středem lok. 18 probíhalo vedení el. energie VN 35 kV včetně jeho ochranného pásma a činilo tak tuto lokalitu v podstatě nezastavitelnou.

Ke konceptu územního plánu uplatnil zástupce vlastníků pozemků námitku, ve které nesouhlasil s nevhodným řešením zastavitelných ploch č. 17 a 18 v rámci konceptu územního plánu. Zároveň přiložil zastavovací studii, aktualizovanou ke dni 25.5.2011, která řeší umístění 5 rodinných domů na předmětných pozemcích.

V koordinovaném stanovisku ke konceptu č.j. OÚPSŘ 361/2009/OÚP ze dne 3.6.2011 uplatnil Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) požadavek dohodnout návrh řešení, rozsah, případně přístupnost v lok. 17 a 18, protože vybíhají do volných ploch ZPF III. třídy ochrany.

Pořizovatel svolal dohodovací jednání dne 16.11.2011 a 28.3.2012 za účasti určeného zastupitele, zpracovatele a s orgány ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) a ochrany ZPF (KÚLK, odbor životního prostředí a zemědělství), které posoudily lokalitu z hlediska ochrany svých zájmů. Na jednáních bylo dohodnuto, že lokalita 18 bude vypuštěna z důvodu vedení el. energie 35kV a její nevhodnosti k zástavbě. Lok. 17 bude vymezena pro výstavbu max. 4 rodinných domů, a to maximálně v rozsahu odpovídajícím vymezení zastavitelných ploch č. 17 + 18 v konceptu územního plánu. Investice bude podmíněna zajištěním přístupu. V tomto smyslu byly formulovány pokyny ke zpracování návrhu k veřejnému projednání. V návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání byla plocha č. 18 vypuštěna a plocha č. 17 byla vymezena v odpovídajícím rozsahu pro 3 rodinné domy v kategorii BR.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Nově navržená lokalita navazuje na zastavěné území a svou rozlohou umožňuje umístění rodinných domů na pozemcích dostatečné velikosti tak, aby respektovala stávající hustotu osídlení v daném území. Nová zastavitelná plocha je vklíněna mezi zastavěné území na východě a severu a pozemky se vzrostlou zelení na západě. Tyto pozemky k objektům rodinného či rekreačního bydlení nejsou oplocenými zahradami. Územní plán tyto pozemky sice částečně vymezuje jako nezastavěné území, přesto je patrné, že je obyvatelé jako zázemí objektů bydlení využívají. Vymezená plocha pro bydlení je zemědělskou půdou ve střední, III. třídě ochrany, kam jsou zařazeny půdy s průměrnou produkční schopností, které je možné v územním plánování využít pro event. výstavbu. Pořizovatel se domnívá, že z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejsou podstatným způsobem porušeny zásady jeho ochrany, zastavitelná plocha nevybíhá do volné krajiny, jedná se o výběžek do nezemědělsky obhospodařované části území.

Vzhledem k povaze území, které je uzavřené a pohledově izolované, nepředstavuje vymezení zastavitelné plochy výrazný zásah do krajinného rázu místa. Vymezení nové zastavitelné plochy č. 17 v této části města Lučany nad Nisou respektuje zásady Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH a Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020.



Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že konečné řešení návrhu zastavitelné plochy č. 17 je kompromisem mezi záměrem vlastníků pozemků, dotčených orgánů a města s ohledem na přírodní podmínky a stávající uspořádání osídlení. Jejím vymezením v Územním plánu Lučany nad Nisou nedochází k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, proto bylo námitce vyhověno.

### **Námitka č. 13**

Podala: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 6.6.2011

Jako vlastník pozemků v obci Lučany nad Nisou, k.ú. Horní Maxov p.p.č. 403/1 a 411/1 podala tímto námitku k předloženému konceptu územního plánu v této lokalitě.

Žádala o začlenění p.p.č. 411/1 a části pozemku 403/1 do rozvojové plochy pro bydlení v rozsahu dle přiložené dokumentace.

Na pozemku 411/1 do nedávné doby stavba existovala, což dokládají z části dochované základy, existence stavby na tomto místě je doložena i na mapách z roku 1897 a 1933 (obě mapy v příloze s vyznačeným objektem). Daná lokalita je přístupná z obecní komunikace p.p.č. 1905, která vede k další objektům. Vymezené území pro bydlení tak přirozeně navazuje na již existující zástavbu. Rozestupy mezi stávající zástavbou a uvažovanou novou výstavbou rodinného domu respektují charakter zástavby v dané lokalitě tj. rozvolněná zástavba s většími rozestupy.

V dané lokalitě by v horizontu několika příštích let trvale bydlela. Z pohledu demografického jako architekt považuje právě velmi malý počet trvale bydlících obyvatel v lokalitě Horní Maxov (a dalších) za problematický.

Předpokládá zde výstavbu objektu (rodinného domu), který by nijak nenarušoval krajinný ráz a respektoval charakter zástavby. S ohledem na to, že sama působí jako architekt a věnuje se především lidové architektuře a rekonstrukci památek (doložila přiloženými referenčními stavbami) by mohla zajistit, že jejím cílem je dané prostředí respektovat. S prací v chráněných krajinných oblastech má zkušenosti již od roku 2002 a to především v CHKO Kokořínsko.

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 13 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Požizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemků dotčených konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Požizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemky v části města Horní Maxov, na jihozápadním svahu mimo zastavěné území, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Pozemky jsou loukami se skupinami vzrostlých stromů a zasahujících menších lesíků. Z jihozápadu přímo navazují na přírodní rezervaci Malá Strana v I. zóně CHKO JH). Přístup zajišťuje částečně zpevněná komunikace, která obsluhuje také dva objekty rekreačního bydlení. Z jihozápadu navazuje pozemek určený k plnění funkce lesa.

Z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) a jeho Změny č. 2) vyplývá, že předmětné pozemky byly v této předchozí platné dokumentaci zařazeny převážně v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, menší část pozemku p.p.č. 411/1 k.ú. Horní Maxov byla zařazena v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace.

Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím těchto ploch je trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné.

Regulativy funkčního využití kategorie Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem umožňovaly pouze zemědělské obhospodařování pozemků a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Z těchto informací lze dovodit, že předmětné pozemky v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou

nebyly zastavitelné, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt) a nebylo zde proto možné umístit doplnkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly předmětné pozemky vymezeny jako nezastavěné území v kategorii NP – plochy přírodní. Vlastník pozemku uplatnil k veřejnému projednání konceptu územního plánu námitku, ve které požadoval vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 411/1 a části pozemku p.č. 403/1 k.ú. Horní Maxov dle přiložené situace. Z dohodovacích jednání s dotčenými orgány za účasti určeného zastupitele, zpracovatele a s orgány ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) a ochrany ZPF (KÚLK, odbor životního prostředí a zemědělství) dne 16.11.2011 a 28.3.2012, které pořizovatel po veřejném projednání konceptu svolal, vyplynulo, že předmětné pozemky budou ponechány v nezastavěném území. V tomto smyslu byly formulovány Pokyny ke zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou pro veřejné projednání.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky zařazeny do kategorie NS – plochy smíšené nezastavěného území. Tato kategorie nepřipouští výstavbu objektů pro bydlení. Z tohoto důvodu uplatnil vlastník předmětných pozemků další námitku v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu a požadoval vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na výše uvedených pozemcích nebo jejich částech. Připojil také zákres záměru výstavby stodoly a rodinného domu do katastrální mapy a studii jejich umístění v území.

Z důvodu dopracování návrhu po veřejném projednání svolal pořizovatel dohodovací jednání dne 21.2.2014 a 18.3.2014, kde byla za účasti dotčených orgánů znovu prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rámci předmětných pozemků z pohledu ochrany jejich zájmů. K vymezení zastavitelné plochy se nesouhlasně vyjádřil orgán ochrany ZPF (KÚLK, odbor životního prostředí a zemědělství) a Správa CHKO JH. Orgán ochrany ZPF argumentoval, že se jedná o pozemky vybíhající do volné krajiny, nejedná se o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou, což jsou některé ze zásad ochrany zemědělského půdního fondu vyplývající ze zákona o ochraně ZPF. Správa CHKO JH nesouhlas odůvodnila nežádoucím rozšiřováním zástavby do volné krajiny v pohledově exponované poloze a ovlivnění přírodně cenných ploch v přírodní rezervaci Malá Strana. V návrhu Územního plánu k opakovanému veřejnému projednání nebyla zastavitelná plocha na předmětných pozemcích vymezena.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou byl ještě projednán ve 2. veřejném projednání. V této etapě vlastník předmětných pozemků opět podal námitku týkající se zastavitelnosti předmětných pozemků za účelem bydlení. Ačkoliv v území nedošlo ke změně podmínek podstatných pro vyhodnocení námitky, projednal pořizovatel námitku dne 23.7.2015 v dalším dohodovacím jednání s orgánem ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) a ochrany ZPF (KÚLK, odbor životního prostředí a zemědělství). Jednání potvrdilo, že nesouhlas dotčených orgánů s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětných pozemcích trvá.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Předmětné pozemky se nachází v krajinářsky cenném území Horního Maxova, ve III. zóně CHKO JH. Pozemek p.č. 403/1 přímo hraničí s přírodní rezervací Malá Strana, zařazenou v I. zóně ochrany přírody CHKO JH a s lokalitami, ve kterých je evidován výskyt zvláště chráněných rostlin *Dactylorhiza majalis* a *Dactylorhiza fuksii*. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky jsou jihozápadním svahem se spádem k tomuto hodnotnému území, dá se předpokládat, že by nejen zástavba, ale i činnost v rámci nově vymezené plochy bydlení významnou měrou ovlivnila toto ekologicky cenné území. Ačkoliv je pozemek p.č.403/1 k.ú. Horní Maxov běžnou kvalitní horskou trojštětovou loukou, nelze zde vyloučit výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Území mírného svahu Maxovského hřebene a údolí Rovného potoka je charakteristické loukami a pastvinami s menšími lesíky a skupinami stromů bez souvislých lesních porostů a volnou zástavbou podél silnice III. třídy s velmi ojedinělým výskytem staveb mimo tuto strukturu. Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení dle předloženého zákresu do situace by došlo k rozvoji zástavby mimo typickou urbanistickou strukturu tohoto území. Zastavitelná plocha by na zastavěném území nenavazovala, došlo by k vytvoření nové solitérní plochy pro bydlení, což je v rozporu nejen se zásadami územního rozvoje v této oblasti, ale také se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a Preventivního hodnocení krajinného rázu (2008). V oblasti severovýchodně od přírodní rezervace Malá Strana jsou zastavitelné plochy pro bydlení doplňovány spíše ojediněle, a to v prolukách podél významnějších komunikací. Vzhledem k výjimečnosti území je rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny nežádoucí, je nutné zachovat ráz lokality jako celku.

Z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu je pozemek p.č. 403/1 k.ú. Horní Maxov

zemědělským půdním fondem s ve IV. a V. třídě ochrany, vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na tomto pozemku však nerespektuje zásady plošné ochrany ZPF dle §4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Pozemek není prolukou a nová zástavba by představovala neodůvodněnou urbanizaci volné krajiny ve III. zóně CHKO JH. Pozemek p.č. 411/1 k.ú. Horní Maxov zemědělskou půdou není, v katastru nemovitostí je evidován jako ostatní plocha – neplodná půda.

Dalším limitem, který by významným způsobem ovlivnil umístění staveb v rámci zastavitelné plochy, je ochranné pásmo lesa, vyplývající z lesního zákona. Předmětné pozemky hraničí na západě s lesním pozemkem, ochranné pásmo lesa proto zasahuje převážnou většinu plochy pozemků. Přes předmětné pozemky také prochází vedení el. energie 35 kV, včetně jeho ochranného pásma. Tato skutečnost by však neměla na vymezení zastavitelné plochy dle zákresu do situace a umístění staveb v rámci této plochy žádný vliv.

Podatelka v námitce upozorňuje, že na pozemku p.č. 411/1 k.ú. Horní Maxov v minulosti existovala stavba a tuto skutečnost dokládá mapovými podklady z r. 1897 a 1933. Tyto přílohy však nejsou dostatečně průkazné. Pořizovatel přesto nevylučuje, že zde v dávné době stavba existovala. Pořizovatel shledal, že katastr nemovitostí v této době neeviduje na pozemku žádnou stavební parcelu. Tzn., že dle nového stavebního zákona se na předmětných pozemcích nenachází žádný zastavěný stavební pozemek. K této skutečnosti bylo také při vyhodnocení námítky přihlídnuto.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětných pozemcích došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších lokalitách. Rozvoj zástavby v tomto krajinářsky hodnotném území nepodpořilo ani město Lučany nad Nisou. Územní plán navrhovatele neomezuje ve stávajícím možném využití. Z těchto důvodů námitka nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 14**

Podal: [REDACTED]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 31.5.2011

Dne 25. května 2011 proběhlo veřejné projednání konceptu Územního plánu města Lučany nad Nisou. Podatel tímto uplatňuje následující námitky:

1) Změna podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití části pozemku parc.č. 650 v k.ú. Horní Maxov z MO na BV. Jedná se o plochu o rozměrech 30 x 50 m, která je umístěna 50 m od bodu, v němž se stýkají společné hranice pozemků parc.č. 650, 658 a 662/2 vlastníka pozemku Ing. Oty Kramarze a který kratší stranou přiléhá ke společné hranici pozemků parc.č. 650 a 1917.

Podatel námitku odůvodňuje tím, že pozemek koupil v dobré víře, že zde do budoucna může postavit rodinný dům se zázeminím pro sebe a svou rodinu. Již patnáct let je majitelem penzionu v Desné III. v Jizerských horách. Do oblasti Jizerských hor dlouhodobě dojíždí, a chtěl by do budoucna mít vlastní zázemí rodinného domu. Jeho osobním zájmem je realizovat pouze jeden rodinný dům v souladu s CHKO Jizerské hory bez rušivých vlivů na své okolí. Ke své žádosti se odhodlal mimo jiné proto, že na sousedním pozemku par.č. 1677/1 je v konceptu podobná změna navržena.

V dosud platném územním plánu je zbývající část pozemku parc.č. 650 regulována jako územní rezerva pro dobu po návrhovém období jako „Zeleň a sport sociálního ústavu“. Jak podatel vyrozuměl, přistoupilo město k záměru přesunout ji do fáze návrhu, jako „MO Plochy občanského vybavení - speciální“. Bude-li v budoucna zájmem města záměr realizovat, bude tomu podatel velmi nakloněn, neboť mu daná lokalita k tomuto využití připadá vhodná.

2) Na části pozemku parc.č. 650 je vyznačeno „Regionální biocentrum. Z tvaru jeho hranice vyplývá, že zřejmě mělo být umístěno mimo zastavěné plochy, neboť kopíruje tvary některých pozemků. Patrně díky nepřesnosti v grafickém vyhotovení však nyní kromě části pozemku parc.č. 650 ve tvaru velmi štíhlého pruhu obsahuje i asfaltovou komunikaci

**Návrh rozhodnutí: Námitka č. 14 se v části 1) nevyhovuje, v části 2) vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho



uplatnil vlastník pozemku dotčený konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek na mírném severozápadním svahu mimo zastavěné území města, které na zastavěné území přímo navazuje, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory(dále CHKO JH). Přístup zajišťuje místní komunikace, která probíhá po severozápadní hranici pozemku. Pozemek je převážně travnatý, na jihovýchodní straně předmětného pozemku se nachází kamenitý ostrůvek s remízem a několika malými skupinkami vzrostlých stromů. Předmětný pozemek je částečně oplocen, a to zejména podél komunikace, jelikož v minulosti byl součástí rozsáhlé obory.

K bodu č. 1 pořivatel uvádí, že v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánem sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) a jeho 2. změně, byly pozemky (včetně pozemku podatele) jihozápadně od maxovského kostela vymezeny jako rezerva v kategorii „Zeleň a sport sociálního ústavu“. Území bylo z pohledu regulativů stanovených pro tuto kategorii určeno pro rekreační a sportovní pobyt ve vyhrazeném přírodním prostředí sociálního ústavu, s okrasnou a užitkovou zelení a možností realizace hřiště a nezastřešeného sportoviště, nepřístupné veřejnosti, a to až po zařazení do návrhového období. Změna nebyla po dobu platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou projednána.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly tyto pozemky zařazeny v rámci jedné lokality mezi plochy MO – plochy sociálního ústavu (v textové části plocha chybně označena kódem OM). V období zahájení zpracování konceptu přestal být aktuální zájem [REDAKCE] pro osoby se zdravotním postižením využít tuto plochu ke zmíněným účelům a u některých pozemků uvedené lokality došlo v průběhu zpracování konceptu ke změně vlastníků. V tomto období nebyly zcela vyjasněny záměry předpokládaného využití této plochy. Koncept územního plánu proto převzal předpokládané využití této lokality z ÚPNSÚ Lučany nad Nisou s tím, že podmínky využití plochy budou podrobněji specifikovány až v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. Již na veřejném projednání konceptu územního plánu zpracovatel deklaroval, že kategorie MO bude v návrhu územního plánu vypuštěna a pozemky budou zahrnuty do jiných funkčních ploch.

Správa CHKO JH ve svém stanovisku ke konceptu územního plánu č.j. SR/0512/JH/2011-1 ze dne 8.6.2011 požadovala zařadit plochu MO do nezastavěného území z důvodu ochrany krajinného rázu, protože se jedná o sedlovou, pohledově exponovanou lokalitu ve III. zóně CHKO JH. Plocha byla proto v návrhu ÚP Lučany nad Nisou zařazena dle stávajících podmínek v území do kategorie NS – plochy smíšené nezastavěného území, která je určena zejména pro stabilizaci různých forem krajinné zeleně, včetně trvalých travních porostů, s přípustným využitím nenarušujícím přírodní hodnoty daného území. Svě stanovisko potvrdila Správa CHKO JH ještě v dalších dohodovacích jednáních, a to po veřejném projednání dne 21.2.2014 a po druhém veřejném projednání dne 23.7.2015.

Poživatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Předmětný pozemek se nachází v krajinářsky cenném území Horního Maxova, ve III. zóně CHKO JH. Přes předmětný pozemek je trasován lokální biokoridor LBK 13. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení dle přílohy námitky podatele je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH a Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. V tomto území je třeba zachovat ráz lokality jako celku, neumísťovat nové stavby, nezahušťovat rozvolněnou strukturu zástavby, nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty do pohledově exponovaných ploch. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemek pohledově velmi exponovaný, je třeba zajistit ochranu krajinného rázu tohoto území s dominantou maxovského kostela před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále ZPF) se jedná o součást souvislé ucelené plochy zemědělského půdního fondu. Požadavek na zařazení části předmětného pozemku mezi plochy zastavitelné pro bydlení nerespektuje některé ze zásad ochrany ZPF, uvedené v § 4 zákona o ochraně ZPF, nejedná se o nezemědělskou půdu, pozemek ležící uvnitř zastavěného území, ani proluku mezi stávající zástavbou, požadované umístění podatelem nenavazuje na zastavěné území. Zařazením předmětného pozemku by došlo k rozšiřování zastavitelných ploch do souvislých ploch zemědělského půdního fondu mimo zastavěné území.

Poživatel podotýká, že na pozemku p.č. 1677/1 k.ú. Horní Maxov se nejedná o návrh nové zastavitelné plochy pro bydlení, jako by tomu bylo v případě kladného vyřízení požadavku podatele. Pozemek p.č. 1677/1 k.ú. Horní Maxov je v Územním plánu Lučany nad Nisou součástí stabilizované

plochy pro bydlení v zastavěném území, jelikož se jedná o pozemek poskytující zázemí ke stávajícímu rekreačnímu domu na stpč. 298 k.ú. Horní Maxov.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením části předmětného pozemku mezi plochy bydlení v tomto krajinářsky a přírodně hodnotném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Rozvoj zástavby v tomto krajinářsky hodnotném území nepodpořilo ani město Lučany nad Nisou. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce v této části nebylo vyhověno.

K bodu č.2 poživatel uvádí, že podkladem pro zapracování Územního systému ekologické stability krajiny do konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly Územně analytické podklady (dále jen ÚAP) pro Správní území Jablonec nad Nisou. V procesu zpracování územního plánu jsou ÚAP neopomenutelným podkladem. V ÚAP ve Výkresu Limitů využití území je mimo jiné vymezeno regionální biocentrum RBC 1668. Po převzetí vymezení regionálního biokoridoru z výkresu v menším mapovém měřítku (s nižší podrobností) do grafické části územního plánu s větším mapovým měřítkem (s větší podrobností) došlo k určitým nepřesnostem. To zapříčinilo, že hranice regionálního biocentra RBC 1668 kopírovala v konceptu územního plánu hranici pozemku p.č. 650 k.ú. Horní Maxov a jako součást regionálního biocentra byla zahrnuta komunikace i jiné zastavěné území. V návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou byly nepřesnosti odstraněny a regionální biocentrum bylo vymezeno tak, aby zahrnovalo pouze území s přírodními podmínkami, umožňujícími existenci přirozených živočišných a rostlinných společenstev.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zpřesněním hranice regionálního biocentra se komunikace i část pozemku p.č. 650 k.ú. Horní Maxov dostali mimo tento prvek územního systému ekologické stability a námitce bylo v této části vyhověno.

#### **Námitka č. 15**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 8.6.2011

Vlastníci pozemkové parcely 684/11 v k.ú. Lučany nad Nisou podali námitku ke konceptu územního plánu města Lučany nad Nisou. +

V konceptu územního plánu je tento pozemek zahrnut do plochy výroby, výrobních služeb a komerce. Žádají touto cestou o přehodnocení tohoto stanoviska a o začlenění výše zmíněného pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení (BV). Pozemek se nachází v zastavěném území obce u komunikace a v dosahu inženýrských sítí. Podatelé mají v úmyslu na tomto místě zrealizovat stavbu stylového dřevěného domku.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 15 se vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Poživatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčený konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v zastavěném území centrální části města Lučany nad Nisou. Předmětný pozemek je prolukou mezi stávajícími objekty pro bydlení, travnatý s několika vzrostlými stromy převážně na západní hranici pozemku. Přístup zajišťuje místní zpevněná komunikace.

Poživatel uvádí, že v předchozí územně plánovací dokumentaci, tj. v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále je ÚPNSÚ Lučany nad Nisou), byl předmětný pozemek zařazen mezi stabilizované plochy výroby, výrobních služeb a komerce, koncept Územního plánu Lučany nad Nisou vymezení plochy v daném území převzal a zařadil tuto plochu do kategorie „Plochy výroby a skladování“ v zastavěném území. Podatel uplatnil k veřejnému projednání konceptu námitku, která byla projednána s dotčenými orgány dne 28.3.2012. Z dohodovacího jednání vyplynulo, že plocha

bude zařazena mezi

zastavitelné plochy obytné. V tomto smyslu zněl pokyn pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. V návrhu územního plánu byl předmětný pozemek vymezen jako zastavitelná Plocha obytná pro bydlení v rodinných domech BV.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Předmětný pozemek se nachází v zastavěném území, v centrální části obce, mimo chráněnou krajinnou oblast. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o zemědělský půdní fond v V. třídě ochrany, které představují zemědělské půdy s nízkou produkční schopností pro zemědělské účely postradatelné. Jedná se o nezastavěnou proluku v zastavěném území, takže vymezení zastavitelné plochy č. 84 pro 1 rodinný dům na předmětném pozemku respektuje zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu.

Dále na předmětný pozemek zasahuje ochranné pásmo železnice. Pořizovatel vyhodnotil, že prostorové podmínky umožňují umístit stavbu pro bydlení mimo stanovené ochranné pásmo. Přístup k pozemku je pro potřeby rodinného bydlení vyhovující.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (lok. 84) na pozemku p.č. 684/11 k.ú. Lučany n.N. nepředstavuje neúměrný zásah do přírodních, urbanistických a architektonických hodnot, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů, proto se námitce vyhovuje.

### **Námitka č. 16**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 30.5.2011

Podatel uplatnil v zastoupení makléřkou námitku ke konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou a požádal o zařazení pozemku p.č. 612/1 v k.ú. Lučany nad Nisou do ploch zastavitelných v kategorii plochy pro bydlení.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 16 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčený konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou. Bezprostředně po uplatnění námitky podatelem došlo ke změně vlastníka předmětného pozemku.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o svažitý jihozápadní travnatý pozemek, který se nachází na jižním okraji města Lučany nad Nisou mimo zastavěné území. Přístup zajišťuje nebezpečná obslužná komunikace, která je ale upravená, protože obsluhuje pozemky, na kterých již realizace rodinného bydlení probíhá.

Pořizovatel uvádí, že Změna č. 2 předchází platné územně plánovací dokumentaci, tj. Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále je ÚPNSÚ Lučany nad Nisou), zařadil část pozemku p.č.612/1 k.ú. Lučany nad Nisou v rámci lok. 2.2 mezi zastavitelné plochy pro bydlení rodinné, na zbývající části se uplatnil regulativ pro plochy nezastavitelné „Ochranná, doprovodná a izolační zeleň“, popř. „Pole, louky, pastviny“. V období zpracování konceptu došlo k rozdělení pozemku p.č. 612/1 k.ú. Lučany nad Nisou na více menších pozemků.

Koncept Územního plánu Lučany nad Nisou zastavitelnou plochu pro bydlení z předchozí platné územně plánovací dokumentace převzal a rozšířil (lok. 2.2 + 5). Na předmětném pozemku podatele byla vymezena zastavitelná plocha pro bydlení, která výměrou nesplňovala podmínky pro umístění rodinného domu. Podatel uplatnil v rámci projednání konceptu územního plánu námitku. Z dohodovacích jednání dne 16.11.2011 a 28.3.2012 s dotčenými orgány vyplynulo, že rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení lze akceptovat za podmínky, že zástavba bude probíhat podél stávající komunikace s rozšířením zahrad.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla zastavitelná plocha č. 5 sjednocena se plochou 2.2 a protažena západně podél komunikace směrem k železniční dráze. V období zpracování návrhu došlo ke změně vlastníka předmětného pozemku. Ten uplatnil k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání námitku, ve které požadoval přehodnocení zastavitelné části pozemku



p.č. 612/1 k.ú. Lučany nad Nisou, a to z důvodu vymezení zastavitelné západní části v ochranném pásmu dráhy, kde by bylo umístění rodinného domu včetně doplňkových staveb pro bydlení problematické. V rámci dohodovacích jednání po veřejném projednání dne 21.2.2014 a 18.3.2014 byla za účasti zástupců MM Jablonec nad Nisou, orgánu ochrany přírody a krajiny a KÚLK, orgánu ochrany ZPF, řešena také možnost úpravy vymezení zastavitelné plochy v rámci předmětného pozemku. Výsledkem jednání byla dohoda, že adekvátní část zastavitelné plochy pro bydlení bude místo v západní části předmětného pozemku vymezena v části jižní a že celá zastavitelná plocha č.5 bude rozšířena jižním směrem z důvodu ucelení plochy BV. Tímto způsobem byla zastavitelná plocha č. 5 projednána v rámci 2. veřejného projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pozemek se nachází mimo Chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o zemědělské půdy převážně s nízkou produkční schopností, méně kvalitní, které představují půdy pro zemědělské účely postradatelné a v územním plánování využitelné pro eventuální výstavbu. Vymezení zastavitelné plochy č. 5 respektuje současnou urbanistickou strukturu, vhodným způsobem navazuje na zastavěné území. Předpokládaná realizace v rámci lokality č. 5 dotvoří ucelenou podobu zastavěného území v této části města. Přístup k pozemku je pro potřeby rodinného bydlení vyhovující.

Pořizovatel uvádí, že na předmětný pozemek zasahuje ochranné pásmo železnice. Dále je přes předmětný pozemek trasován VTL plynovod a jižní část pozemku je zatížena ochranným pásmem tohoto zařízení. Pořizovatel vyhodnotil, že prostorové podmínky umožňují umístit stavbu pro bydlení mimo stanovená ochranná pásma dráhy i VTL plynovodu při zachování stávajícího charakteru nezahuštěné zástavby.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech na pozemku p.č. 612/1 k.ú. Lučany n.N. v rámci zastavitelné plochy č. 5 nepředstavuje neúměrný zásah do přírodních, urbanistických a architektonických hodnot, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů, proto se námitce vyhovuje.

#### **Námitka č. 17**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 31.5.2011

Podatel uplatnil námitku ke konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou:

Číslo pozemků, kterých se námět (požadavek) týká: 1926

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Stávající funkční využití dle platného územního plánu: bílá plocha - plochy rekreace

Požadované funkční využití: plochy BV - plochy bydlení

Podrobný popis námětu (připomínky):

Jedná se o plochu, kde v minulosti stával objekt, ve kterém se bydlelo. Okolní pozemky jsou lesní stejného vlastníka. Žádám provést změnu tak, jak je provedena na parcele č. 1922.

Vlastnická nebo obdobná práva navrhovatele k pozemkům nebo stavbám (pokud existují): Jsem vlastník pozemku č.1926 - ostatní plocha, neplodná a okolních pozemků č. 1929 a 1931.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 17 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčený konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o výměrou malý pozemek, který se nachází západním směrem od Bramberku mimo zastavěné území jako součást stávajícího lesního komplexu.

Pořizovatel uvádí, že předchozí územně plánovací dokumentace, tj. Územní plán sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále je ÚPNSÚ Lučany nad Nisou), řešil předmětný pozemek jako součást nezastavitelné plochy v kategorii „Lesy (PUPFL)“.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek vlivem grafické chyby vyznačen bílou barvou (bez funkčního zařazení). Podatel se mylně domníval, že předmětný pozemek byl zařazen mezi plochy rekreace. Na základě Pokynů ke zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, které schválilo Zastupitelstvo obce Lučany nad Nisou dne 26.11.2012, byl předmětný pozemek vzhledem k jeho stávajícímu charakteru zařazen do kategorie Plochy lesní.

Podatel v námitce ke konceptu územního plánu požadoval zařadit předmětný pozemek mezi plochy bydlení, stejně jako byl v konceptu vymezen pozemek p.č. 1922 k.ú. Lučany nad Nisou. Pořizovatel podotýká, že katastr nemovitostí eviduje předmětný pozemek jako ostatní plochu – neplodnou půdu, nikoliv stavební parcelu, proto není dle § 2 stavebního zákona v územním plánu zastavěným stavebním pozemkem a nemůže být v souladu s § 58 vymezen jako zastavěné území, stejně jako pozemek p.č. 1922 k.ú. Lučany nad Nisou. V případě pozemku p.č. 1922 k.ú. Lučany nad Nisou došlo také v rámci konceptu k chybnému zařazení, v tomto případě mezi stabilizované plochy pro bydlení. Dle katastru nemovitostí je i tento pozemek ostatní plochou – neplodnou půdou, takže byl také následně zařazen mezi Plochy lesní.

Podatel uvádí, že **se jedná** o plochu, kde v minulosti stával objekt, ve kterém se bydlelo. Pořizovatel tuto možnost zcela nevylučuje, ale podotýká, že z katastru nemovitostí tato skutečnost nevyplývá.

Dále pořizovatel posoudil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Vymezení odpovídající zastavitelné plochy pro bydlení by znamenalo nevyhnutelný zábor navazujícího lesního pozemku a významný zásah do lesního porostu, což je v rozporu se zákonem o lesích č. 289/1995 Sb. (lesní zákon). Vymezení nové zastavitelné plochy v rozsáhlém komplexu lesních porostů je také v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Lesy jsou dle uvedeného zákona významnými krajinnými prvky, které jsou dle uvedeného zákona chráněny před poškozováním a ničením a lze je využít pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH. Proto je vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení také v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH, který u větších lesních celků požaduje co nejméně zasahovat do území výstavbou objektů a technických prvků. Prioritou je zachovat lesní porosty s postupnou obnovou druhové skladby a prostorové struktury.

Pořizovatel poukazuje také na dopravní přístupnost k předmětnému pozemku. Přístup umožňuje lesní cesta, která probíhá převážně po lesních pozemcích podatele, krátký úsek je veden také po pozemcích Lesů ČR, s.p. Pořizovatel však zastává názor, že je neadekvátní potřebám provozu objektu pro bydlení. Lesní cesta navazuje na místní komunikaci, která je nebezpečná a v zimním období se neudrzuje.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku mezi plochy bydlení došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalého i rekreačního, v jiných, z pohledu ochrany hodnot a dopravní dostupnosti, vhodnějších částech města. Z těchto důvodů námitka nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 18**

Podal: [REDACTED]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 31.5.2011

Podatel uplatnil námitku ke konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou:

Číslo pozemků, kterých se námět (požadavek) týká: 1938/4

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Stávající funkční využití dle platného územního plánu:

plochy farem a zemědělského hospodaření se spec. režimem

Požadované funkční využití: plochy BV - plochy bydlení

Podrobný popis námětu (připomínky):

Tato plocha bezprostředně navazuje na p.č. 1939/2, která slouží jako plochy bydlení.

Vlastnická nebo obdobná práva navrhovatele k pozemkům nebo stavbám (pokud existují):

Vlastník pozemku p.č. 1938/4 – ostatní plocha, neplodná

**Návrh rozhodnutí: Námitka č. 18 se nevyhovuje**

**Odůvodnění:**

Poživatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčený konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o menší svažitý pozemek jihozápadně od Bramberku mimo zastavěné území. Je travnatý s několika jedinci vzrostlé náletové zeleně, dopravně nepřístupný.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek zařazen v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Poživatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnicího funkce rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

Koncept Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy přírodní NP (v textové části chybně označeno kódem ZP) v nezastavěném území. Podatel požadoval zařazení mezi plochy pro bydlení BV. Poživatel v rámci dohodovacích jednání s dotčenými orgány dne 28.3.2012 možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení projednal. S vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku nesouhlasila Správa CHKO JH, také z pohledu města Lučany nad Nisou by v tomto území mělo být zachováno stávající využití. V návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území NS.

Poživatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky.

Vymezení nové zastavitelné plochy v této části města Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH a Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Předmětný pozemek se nachází v krajinářsky cenném území s výrazně rozptýlenou zástavbou, kde je třeba zachovat ráz lokality jako celku. V tomto území je nezbytné vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, pro novou zástavbu přednostně využít IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu, chránit volnou krajinu před urbanizací chráněném území. Z hlediska staveb jde o stabilizované území. Předmětný pozemek není dopravně přístupný z veřejné trvale sjízdné komunikace, což je další významný faktor nepodporující rozvoj bydlení v daném území.

Dále poživatel upozorňuje, že předmětný pozemek svou výměrou nevyhovuje podmínkám prostorového uspořádání stanovených územním plánem pro kategorii BR – bydlení v rodinných domech – rozptýlené, která se v daném území uplatňuje. Dalším faktorem, který limituje možnost vymezení zastavitelné plochy na předmětném pozemku, je ochranné pásmo lesa, jelikož předmětný pozemek sousedí s lesní plochou malého rozsahu, která plní spíše funkci remízku.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku p.č. 1938/4 k.ú. Lučany nad Nisou mezi plochy bydlení došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalého i rekreačního, v jiných, z pohledu ochrany hodnot a dopravní dostupnosti, vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 19**

Podal: [REDACTED]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 31.5.2011

Podatel uplatnil námitku ke konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou:

Číslo pozemků kterých se námět (požadavek) týká: 1942/1

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Stávající funkční využití dle platného územního plánu:

plochy farem a zemědělského hospodaření se spec. režimem

Požadované funkční využití: plochy OS - občanské vybavení - sport

plochy bydlení - vyznačená část na východní straně o vel. cca 400 m<sup>2</sup>, navazující na sousední

pozemek

p.p.č.I 940/1, který je navržen též jako plocha bydlení

Podrobný popis námětu (připomínky):

Tato plocha sloužila jako lyžařský svah pro ubytované na chatě Bramberk a pro veřejnost a já jako majitel pozemku hodlám tuto plochu také tak využívat, hodlám zde znovu osadit lyžařský vlek. P.p.č.324 sloužila jako zázemí k lyžařskému vleku. Vyznačená část pozemku by sloužila k bydlení a souvisle by navazovala na okolní pozemky bydlení.

Vlastnická nebo obdobná práva navrhovatele k pozemkům nebo stavbám (pokud existují):

Jsem vlastník pozemku č. 1942/1, který je stále v katastru nemovitostí veden jako sportoviště a rekreační plocha.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 19 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčený konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o svažitý pozemek jihozápadně od Bramberku mimo zastavěné území. Je zčásti travnatý, významná část předmětného pozemku je pokrytá vzrostlou zelení, která je součástí rozsáhlejšího remízu v okolí Bramberku.

Předmětný pozemek je přístupný z veřejné obslužné komunikace, která je nezpevněná a v zimním období se neudrzuje.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek zařazen v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnění funkce rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou. Předmětný pozemek nebyl ÚPNSÚ Lučany nad Nisou vymezen ani pro rekreační a sportovní zařízení.

Koncept Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy přírodní NP (v textové části chybně označeno kódem ZP) v nezastavěném území. Podatel požadoval zařazení mezi plochy OS – občanské vybavení - sport a část vyznačenou v příloze námítky na východní straně předmětného pozemku pro bydlení. Pořizovatel v rámci dohodovacích jednání s dotčenými orgány dne 28.3.2012 možnost zařazení předmětného pozemku mezi plochy občanského vybavení – sportu a plochy pro bydlení projednal. Se zařazením předmětného pozemku do uvedených kategorií nesouhlasila Správa CHKO JH, také z pohledu města Lučany nad Nisou by v tomto území mělo být zachováno stávající využití. V návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Podatel požadoval v rámci předmětného pozemku vymezení zastavitelné plochy o velikosti cca 350 m<sup>2</sup>. Pořizovatel upozorňuje, že požadovaná zastavitelná plocha pro bydlení svou výměrou nevyhovuje podmínkám prostorového uspořádání stanovených územním plánem pro kategorii BR – bydlení v rodinných domech – rozptýlené, která se v daném území uplatňuje.

Vymezení nové zastavitelné plochy v této části města Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH a Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Předmětný pozemek se nachází v krajinářsky cenném území s výrazně rozptýlenou zástavbou, kde je třeba zachovat ráz lokality jako celku. V tomto území je nezbytné vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, pro novou zástavbu přednostně využít IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu, chránit volnou krajinu před urbanizací v chráněném území, nebudovat nové cesty v krajině, zachovat a podporovat členění krajiny různými prvky krajinné zeleně. Z hlediska staveb se jedná o stabilizované území. Pro případnou realizaci rodinného domu by bylo nutné v celé zastavitelné ploše odstranit vzrostlou zeď, která je součástí rozsáhlého remízu, což by představovalo významný zásah do stávající krajinné zeleně. Pořizovatel podotýká, že podatelem předložená část předmětného pozemku není dopravně přístupná z veřejné trvale sjízdné komunikace, což je další významný faktor nepodporující rozvoj bydlení v dané části území.

K vymezení ploch občanského vybavení – sportu na předmětném pozemku pořizovatel uvádí, že v minulosti zde fungoval lyžařský vlek pro ubytované v chatě Bramberk a i v katastru nemovitostí je předmětný pozemek evidován jako ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha. Pořizovatel je toho názoru, že předmětný pozemek spolu s dalšími pozemky, které jsou předmětem jiné námítky a připomínky podatele, nesplňují předpoklady pro vytvoření sportoviště s lyžařským vlekem komerčního charakteru, a to zejména s ohledem na kapacitně a kvalitativně nedostačující dopravní infrastrukturu, která by zajistila bezproblémový přístup ke sportovišti a přístupné parkování. Realizace lyžařského areálu by si také vyžádala nároky na nezbytné stavby zázemí a technického zařízení a zásah do vzrostlé zeleně. To je v rozporu s Plánem péče o CHKO JH 2011 – 2020, který stanoví, že za účelem ochrany krajiny v chráněném území je třeba chránit volnou krajinu před urbanizací, včetně dopravní a technické infrastruktury a rekreačně – sportovních staveb, podporuje rozrůzněnost biotopů v krajině se a neznepeňování historických cest a účelových komunikací mimo zastavěné a zastavitelné území. Ochrana přírodních složek krajiny při rozvoji sportovní rekreační vybavenosti je zakotvena již v zadání Územního plánu Lučany nad Nisou. Stanovené zásady celkové koncepce rozvoje území vymezování nových ploch sjezdových tratí, lanových drah a lyžařských vleků nepředpokládají.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením části předmětného pozemku mezi plochy bydlení došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot a dopravní infrastruktury vhodnějších částech města. Územní plán Lučany nad Nisou stabilizuje stávající plochy pro sjezdové trati, lanové dráhy a lyžařské vleky v souladu s koncepcí rozvoje města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námítce nebylo vyhověno.

#### **Námítka č. 20**

Podal: [REDAKOVANÉ]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 31.5.2011

Podatel uplatnil námítku ke konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou:

Číslo pozemků kterých se námět (požadavek) týká: 1941

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Stávající funkční využití dle platného územního plánu: lesy

Požadované funkční využití: plochy OS - občanské vybavení - sport

Podrobný popis námětu (připomínky);

Tato plocha je uprostřed plochy vedené jako sportoviště a rekreační plocha, jako les není využíváno (další viz připomínka k p.č. 1942/1).

Vlastnická nebo obdobná práva navrhovatele k pozemkům nebo stavbám (pokud existují):

Jsem vlastník pozemku č. 1941.

#### **Návrh rozhodnutí: Námítce č. 20 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil námítku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčený konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o menší svažitý pozemek se vzrostlou zelení jehozápadně od Bramberku mimo zastavěné území, dopravně nepřístupný.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek zařazen mezi plochy v kategorii Les (PUPFL). Také koncept Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek do kategorie Plochy lesní. Podatel požadoval zařazení mezi plochy OS – občanské vybavení - sport. Pořizovatel v rámci dohodovacích jednání s dotčenými orgány dne 28.3.2012 možnost zařazení předmětného pozemku mezi plochy občanského vybavení – sportu projednal. Se zařazením předmětného pozemku do uvedené kategorie nesouhlasila Správa CHKO JH, také z pohledu města Lučany nad Nisou by v tomto území mělo být zachováno stávající využití. V Územním plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek stabilizován jako Plocha lesní.



Poživatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Podatel uvádí, že předmětný pozemek není využíván jako les. Poživatel

souhlasí se skutečností, že na pozemku se v současné době nenachází lesní porost, ale vzrostlé, původně zřejmě náletové dřeviny, které jsou součástí většího remízu jižně od Bramberku. Poživatel uvádí, že správní orgán dosud nestanovil rozhodnutím v pochybnosti nebo vynětím z lesního půdního fondu, že předmětný pozemek není pozemkem určeným k plnění funkcí lesa. V katastru nemovitostí je předmětný pozemek stále evidován jako lesní pozemek, proto musí být vymezen v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb. Zákona o lesích (lesní zákon).

Poživatel je toho názoru, že předmětný pozemek ve spojitosti s dalšími pozemky, které jsou předmětem jiné námitky a připomínky podatele, nesplňují předpoklady pro vytvoření sportoviště s lyžařským vlekem komerčního charakteru, a to zejména s ohledem na kapacitně a kvalitativně nedostačující dopravní infrastrukturu, která by zajistila bezproblémový přístup ke sportovišti a přístupné parkování. Realizace lyžařského areálu by si také vyžádala nároky na nezbytné stavby zázemí a technického zařízení a kácení vzrostlé zeleně. To je v rozporu s Plánem péče o CHKO JH 2011 – 2020, který stanoví, že za účelem ochrany krajiny v chráněném území je třeba chránit volnou krajinu před urbanizací, včetně dopravní a technické infrastruktury a rekreačně – sportovních staveb, podporovat rozrůzněnost biotopů v krajině se a nezpevňování historických cest a účelových komunikací mimo zastavěné a zastavitelné území. Ochrana přírodních složek krajiny při rozvoji sportovní rekreace je zakotvena již v zadání Územního plánu Lučany nad Nisou a v územním plánu stanovené zásady celkové koncepce rozvoje území vymezení nových ploch sjezdových tratí, lanových drah a lyžařských vleků nepředpokládají.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku mezi plochy občanského vybavení - sportu došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou stabilizuje stávající plochy pro sjezdové trati, lanové dráhy a lyžařské vleky v souladu s koncepcí rozvoje města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

### **Námitka č. 21**

Podali: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 23.5.2011

Vlastníci pozemkové parcely č. 1222/2 v k.ú. Lučany nad Nisou podali námitku ke konceptu Územního plánu města Lučany nad Nisou. V konceptu územního plánu je tento pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch (NP). Žádají touto cestou o přehodnocení tohoto stanoviska a o začlenění výše zmíněného pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení (BV). Pozemek se nachází v zastavěném území obce u komunikace a v dosahu inženýrských sítí. Mají v úmyslu na tomto místě zrealizovat stavbu stylového dřevěného domku.

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 21 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Poživatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčení konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o menší svažité udržované pozemek ve východní části Horních Lučan, který je přímo přístupný z místní komunikace. Ta je v části přímého kontaktu s pozemkem nezpevněná. Jedná se však o komunikaci trvale sjezdovou, v zimním období udržovanou. Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH).

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek p.č. 1222/2 k.ú. Lučany nad Nisou zařazen mezi Plochy farem a zemědělského hospodaření smíšených s rekreací. Na těchto plochách nebylo přípustné umístění jakýchkoliv novostaveb kromě staveb doplňkových ke stávajícím stavbám hlavním. Koncept Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek do



kategorie Plochy přírodní. Podatel v námitce požadoval začlenit předmětný pozemek mezi zastavitelné pro bydlení. Pořizovatel v dohodovacím jednání s dotčenými orgány dne 28.3.2012 možnost zařazení předmětného pozemku mezi plochy bydlení projednal s kladným výsledkem. Také město Lučany nad Nisou vymezení zastavitelné plochy v této části města podporuje. Předmětný pozemek byl v územním plánu vymezen jako zastavitelná plocha obytná v kategorii bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR, v rámci lok. č. 75.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Podatel uvádí, že z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o proluku v zastavěném území, ve IV. třídě ochrany. V daném klimatickém regionu se jedná o půdy převážně s podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Zařazením předmětného pozemku nedochází k rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny, do souvislých ploch zemědělského půdního fondu.

Vymezení zastavitelné plochy respektuje urbanistickou strukturu obce, vhodně doplňuje proluku v souvislejší koncentrované zástavbě, nezasahuje do volné krajiny a lokalita je v dosahu místní, trvale sjízdné komunikace. Na předmětném pozemku se nevyskytují žádné významné hodnoty a využití pozemků neovlivňují další limity v území. Záměr není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny se zásadami Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH a Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením předmětného pozemku mezi plochy obytné v rámci lokality č. 75 nedojde k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů, proto bylo námitce vyhověno.

#### **Námitka č. 22**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ v Lučanech nad Nisou dne 8.6.2011

V souvislosti s návrhem nového územního plánu, podává podatel touto cestou námitku proti té jeho části, která souvisí se změnou průběhu biokoridoru a dále i proti změně povahy pozemku č. 690/2. Podle návrhu nového územního plánu by měl biokoridor procházet středem pozemku v k.ú. Horní Maxov parc.č. 690/4. Jako spolumajitel tohoto pozemku a zároveň statutární zástupce provozovatele penzionu, který je na tomto a přilehlých pozemcích provozován, nemůže s navrženým průběhem koridoru souhlasit, neboť by tak mohlo dojít k zásadnímu omezení jeho vlastnických práv, stejně jako práv vyplývajících z pronájmu dotčených pozemků.

I současné vymezení koridoru, který historicky prochází skrze stavební parcelu č. 530 a vlastní objekt penzionu, je nevyhovující a víceméně formální. Z tohoto důvodu navrhuje, aby biokoridor byl přemístěn mimo pozemky, které jsou dotčeny zástavbou a nebo jsou nejméně předmětem stávajícího intenzivního využití, souvisejícího s provozem penzionu, přilehlého areálu dětského hřiště a parkoviště. Konkrétně tedy mimo pozemky v jeho spoluvlastnictví a to par. č. 690/4, 691 a st. par. č. 530.

V rámci navrženého vymezení průběhu koridoru dále uvádí, že návrh územního plánu předpokládá další průběh koridoru přes pozemek par. č. 690/2. Tento pak není podle stávajícího plánu určen pro systematickou zástavbu. Podle navrženého územního plánu by se však mělo současně jednat o plochy rodinného bydlení - volná zástavba. Jako osoba, která v současné době tyto pozemky užívá a neuvažuje na nich o výstavbě odpovídající návrhu územního plánu, považuje změnu těchto pozemků na stavební za zbytečné a vzhledem ke stávajícímu i navrženému průběhu biokoridoru i za nesmyslné. Navíc středem tohoto pozemku prochází vsakovací zařízení ČOV a výstavba by zde tedy byla vzhledem k věcnému břemení a jeho povaze vyloučena. Žádá, aby byl ve věci námitky vyrozuměn. Předem děkuje za odpověď.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 22 se vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčený konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

K průběhu biokoridoru pořizovatel uvádí, že podkladem pro zapracování Územního systému

ekologické stability krajiny do konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly Územně analytické podklady (dále

jen ÚAP) pro Správní území Jablonec nad Nisou. V procesu zpracování územního plánu jsou ÚAP neopomenutelným podkladem. V ÚAP ve Výkresu Limitů využití území je mimo jiné vyznačeno vedení trasy lokálního biokoridoru LBK 13. V grafické části konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byla tato trasa z ÚAP převzata a transformována do osy lokálního biokoridoru LBK 13. Biokoridor v šíři 20 m byl v grafické části konceptu vymezen bez dalšího zpřesnění. To bylo příčinou, že lokální biokoridor LBK 13 v konceptu územního plánu procházel územím Horního Maxova kolem kostela nelogicky zastavěným územím, přes oplocení, dětské hřiště, ale i přes stávající objekty. Lze konstatovat, že v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánem sídelního útvaru Lučany nad Nisou, byl biokoridor LBK 13 východně od maxovského kostela veden částečně přes stávající objekt, st.p.č. 530 k.ú. Horní Maxov současně době využívaný jako penzion.

Vzhledem ke skutečnosti, že podmínka zpřesnění prvků lokálního ÚSES vyplývá i ze zadání Územního plánu Lučany nad Nisou, které schválilo ZM Lučany nad Nisou dne 11.3.2010, byl požadavek na zpřesnění vedení lokálního biokoridoru LBK 13 s ohledem na přírodní podmínky, ekologickou stabilitu krajiny a vymezené zastavěné území, zapracován do Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, bod 2.1.128 (schváleny ZM Lučany nad Nisou dne 26.11.2012). Z bodu 2.1.88 Pokynů pro zpracování návrhu dále vyplynul požadavek na redukci zastavěného na území Horního Maxova, Jindřichova, které bylo přehodnoceno v souladu s §58 stavebního zákona a zároveň zpřesněna trasa vedení biokoridoru LBK13 tak, aby vedení biokoridoru územím v maximální možné míře plnilo ekologickou –stabilizační funkci ÚSES. Lokální biokoridor LBK 13 je v tomto území trasován zcela mimo zastavěné území, tedy i mimo pozemky p.p.č. 690/4 a 691 k.ú. Horní Maxov a st.p.č. 530 k.ú. Horní Maxov, které vlastní a užívá podatel v souvislosti s provozem penzionu. S přehodnocením zastavěného území došlo zároveň k vypuštění pozemku p.č. 690/2 k.ú. Horní Maxov ze zastavěných ploch a vzhledem k jeho povaze byl uvedený pozemek zařazen do nezastavěného území v kategorii NS - plochy smíšené nezastavěného území.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že úpravou trasy lokálního biokoridoru LBK 13 mimo pozemky podatele a vypuštěním pozemku p.p.č. 690/2 k.ú. Horní Maxov ze zastavěného území bylo námitce vyhověno.

### **B.15.2 Rozhodnutí o námitkách podaných k veřejnému projednání návrhu územního plánu a jejich odůvodnění**

#### **Námitka č. 23**

Podal: [REDACTED]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 20.11.2013. Podatel uplatnil námitku proti rozhodnutí o změně využití pozemku v k.ú, Horní Maxov, KN-135/5. Žádá tímto o zachování využití pozemku dle současného existujícího územního plánu.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 23 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v severozápadní části Horního Maxova, mimo zastavěné území města, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). V katastru nemovitostí je předmětný pozemek zapsán jako ostatní plocha – neplodná půda, nejedná se o zemědělský půdní fond. Přístup zajišťuje nezpevněná místní komunikace, která slouží jako turistická trasa.

Z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou a jeho Změny č. 2 vyplývá, že pozemek p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov byl v této územně plánovací dokumentaci zařazen do kategorie Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím těchto ploch je trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve

stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětný pozemek v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyl zastavitelný, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt) a nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu. Vzhledem k tomu, že se na předmětném pozemku nacházel v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou pouze trvalý travní porost s rozptýlenou náletovou zelení, odpovídalo možné využití pozemku jeho charakteru (zeleň) bez možnosti jakéhokoliv zastavění.

V Územním plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek zařazen mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, kde je přípustným využitím zachování různých forem zeleně. Přípustné využití ploch v kategorii NS – Plochy smíšené nezastavěného území odpovídá hlavnímu využití pozemku p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace, který byla mimo jiné zeleň a trvalé travní porosty.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že v Územním plánu Lučany nad Nisou nedošlo oproti předchozí územně plánovací dokumentaci, tj. Územnímu plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou, ke změně funkčního využití předmětného pozemku p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov. Podatel není omezen v dosavadním způsobu využití předmětného pozemku, námitce bylo vyhověno.

#### **Námitka č. 24**

Podali: 

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 18.11.2013

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Horní Maxov

Parcelní číslo: 706/1, 720/2, 791/2, 788

Podatel nesouhlasí s návrhem nezastavitelnosti pozemku s určením „Plochy zeleně, nezastavěného území - plochy zemědělské

Požadují v územním plánu označit plochu pozemku jako „plochy obytné - bydlení v rodinných domech - rozptýlené

Odůvodnění :

Pozemky jsou přilehlé ke komunikaci a skýtají možnost venkovského bydlení.

Jejich zástavby v části u komunikace vhodně propojí stávající zástavbu a nijak negativně nezasáhnou do stávající krajiny se zachováním navrhovaného biokoridoru. Navrhovaná omezená zástavba pozemků umožní další osidlování stálých obyvatel obce. Zastavitelnost pozemků lze ověřit zjednodušenou územní studií, která potvrdí vhodnou zástavbu navrhovaných ploch ke stálému bydlení.

Pozemky jsou napojitelné na technickou infrastrukturu obce.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 24 se nevyhovuje**

**Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemků dotčení návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemky ve volné krajině mimo zastavěné území, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup na pozemky p.č. 706/1, 720/2, 791/2 k.ú. Horní Maxov umožňuje silnice III. třídy, přístup k pozemku p.č. 788 k.ú. Horní Maxov umožňuje pouze pěší cesta.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) byly

pozemky p.č. 706/1, 720/2, 791/2 k.ú. Horní Maxov zařazeny v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků

umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího hlavního objektu, plnění funkci rodinného či rekreačního bydlení na předmětných pozemcích, nebyly tyto pozemky v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnými plochami. Pozemek p.č. 788 k.ú. Horní Maxov byl zařazen mezi Plochy farem a zemědělského hospodaření smíšených s rekreací a vzhledem k charakteru pozemku umožňoval nebyl také zastavitelným pozemkem.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětné pozemky mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatelé uplatnili ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětných pozemků konzultována. Správa CHKO JH a orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF), odd. zemědělství a ochrany přírody Krajského úřadu Libereckého kraje, z pohledu ochrany svých zájmů se zařazením předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasili, funkční využití předmětných pozemků bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Podatelé uplatnili totožnou námitku ještě v rámci opakovaného veřejného projednání a námitka byla v dohodovacím jednání dne 23.7.2015 znovu posouzena. Vzhledem k tomu, že od veřejného projednání nedošlo v území ke změně skutečností, byly v Územním plánu Lučany nad Nisou předmětné pozemky vymezeny jako Plochy smíšené nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemcích p.č. 706/1, 720/2, 791/2 a 788 k.ú. Horní Maxov je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována mírně vlnitým terénem bez souvislých lesů, s loukami a pastvinami, skupinami stromů a doprovodnou zelení kolem cest a mezí, s řídkou rozptýlenou zástavbou. Zařazením pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny v pohledově velmi exponované poloze, s velmi řídkou rozptýlenou zástavbou, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací. Krajina v této části sídla je cenná jako celek, kde je třeba zachovat její stávající ráz s rozptýleným charakterem zástavby, udržovat stávající louky a pastviny ekologicky vhodnými způsoby. Na předmětných pozemcích je evidována relativně kvalitní horská trojštětová louka. Zařazením předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení je také v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Jedná se sice o pozemky s půdami převážně s velmi nízkou produkční schopností, ale ve volné krajině na souvislých plochách zemědělského půdního fondu. Nejedná se o nevyužití plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou. Pořizovatel připouští, že na západní straně pozemek p.č. 706/1 k.ú. Horní Maxov na zastavěném území navazuje, ale tato část pozemku je bývalou skládkou odpadu, která představuje pro další využití území určitou míru ekologických rizik. Proto tuto část pozemku Územní plán Lučany nad Nisou zařadil mezi návrhové plochy zeleně ostatní a specifické ZO.

Pořizovatel vyhodnotil, že také vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 788 k.ú. horní Maxov je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Předmětný pozemek se nachází ve volné krajině bez vazby na stávající zastavěné území. Jedná se o kvalitní biotop vlhké pcháčové louky, kde byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu rostliny *Dactylorhiza majalis* a chráněného druhu živočicha *Crex crex*. Dalším významným faktorem, který limituje případné vymezení zastavitelné plochy na pozemku, je ochranné pásmo lesa, které zasahuje celou plochu pozemku.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto krajinářsky a přírodně hodnotném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele

neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

### **Námitka č. 25**

Podali: [REDACTED]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 18.11.2013

Vymezení území dotčeného námitkou:

- Parcelní číslo, katastrální území:
- 1) p.p.č. 405/6 k.ú. Lučany n.N
  - 2) p.p.č. 2626/5 k.ú. Lučany n.N.
  - 3) p.p.č. 1157/5 k.ú. Jindřichov nad Nisou

Podatel nesouhlasí s návrhem nezastavitelnosti pozemku s určením „Plochy zeleně, nezastavěného území - plochy zemědělské.

Požaduje v územním plánu označit plochu pozemku jako „ plochy obytné - bydlení v rodinných domech - rozptýlené

**Odůvodnění :**

Pozemky jsou přilehlé ke komunikaci a skýtají možnost venkovského bydlení.

Jejich zástavby v části u komunikace vhodně propojí stávající zástavbu a nijak negativně nezasáhnou do stávající krajiny se zachováním navrhovaného biokoridoru. Navrhovaná omezená zástavba pozemků umožní další osidlování stálých obyvatel obce. Zastavitelnost pozemků lze ověřit zjednodušenou územní studií, která potvrdí vhodnou zástavbu navrhovaných ploch ke stálému bydlení.

Pozemky jsou napojitelné na technickou infrastrukturu obce.

**Návrh rozhodnutí: Námitce č. 25 se v části 1) a 3) nevyhovuje, v části 2) vyhovuje**

**Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemků dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

#### 1) Pozemek p.č. 405/6 k.ú. Lučany nad Nisou

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek ve volné krajině mimo zastavěné území, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH), na severozápad od centrální části města Lučany nad Nisou.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) byl předmětný pozemek nezastavitelný v kategorii „Pole, louky, pastviny“. Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatel uplatnil ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětného pozemku konzultována. Správa CHKO JH z pohledu ochrany svých zájmů se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila, funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Z pohledu ochrany zemědělského fondu sice není předmětný pozemek zemědělským půdním fondem, ale je součástí souvislých ploch luk a pastvin ve volné krajině, které jsou zemědělsky obhospodařované, udržované. Ačkoliv jde o běžnou mezofilní ovsíkovou louku se shlukem nelesní zeleně, přesto by vymezení zastavitelné plochy na předmětném pozemku bylo v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, a to se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Zařazením pozemku mezi zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do volné krajiny mimo stávající strukturu zástavby v rozporu s urbanistickou koncepcí v pohledově velmi exponované hřebenové poloze se souvislými loukami. Nová zástavba v tomto území by představovala neodůvodněné rozšiřování urbanizace do volné krajiny.

Pořizovatel dále uvádí, že pozemek není vhodný k zástavbě ani z pohledu jeho dopravní dostupnosti.

Přístup ze severovýchodu je až ke koupališti a lyžařskému vleku zajištěn po udržované šterkové místní



komunikaci, v následující části hliněné. Navazující úsek je až k předmětnému pozemku z pohledu územního plánu cestou v krajině, kde podmínky využití připouští vedení pěších, cyklistických a lyžařských cest a nepředpokládají provoz motorových vozidel, zajišťujících obsluhu ploch bydlení.

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti zařazením předmětného pozemku p.č. 405/6 k.ú. Lučany nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů této části námitky nebylo vyhověno.

## 2) Pozemek p.č. 2626/5 k.ú. Lučany nad Nisou

Požizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o luční pozemek v jihozápadní části města Lučany nad Nisou, mimo Chráněnou krajinou oblast Jizerské hory (dále CHKO JH), který z východní strany navazuje na zastavěné území. Z jihu na předmětný pozemek navazuje na pozemek železniční dráhy.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) byl předmětný pozemek nezastavitelný v kategorii „Pole, louky, pastviny“. Územní plán Lučany nad Nisou vymezil na části pozemku mimo ochranné pásmo železnice zastavitelnou plochu pro bydlení v rodinných domech BV (lok. 30). Změna využití uvedené plochy bude prověřena zpracováním územní studie v návaznosti na lok. 38 a 37b.

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že námitka je v této části bezpředmětná. Již v době jejího podání v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou bylo této části námitky vyhověno, protože pozemek p.č. 2626/5 k.ú. Lučany nad Nisou byl již zastavitelný pro bydlení.

## 3) Pozemek p.č. 1157/5 k.ú. Jindřichov nad Nisou

Požizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek na mírném svahu bez přístupu ve volné krajině, mimo zastavěné území, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH), ve východní části města Lučany nad Nisou.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) byl předmětný pozemek nezastavitelný v kategorii „Pole, louky, pastviny“. Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatel uplatnil ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětného pozemku konzultována. Správa CHKO JH z pohledu ochrany svých zájmů se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila, funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno.

Požizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel uvádí, že z pohledu ochrany zemědělského fondu není předmětný pozemek zemědělským půdním fondem, proto by vymezení zastavitelné plochy na tomto pozemku nepředstavovalo zásah do zemědělských půd. Pořizovatel je však toho názoru, že zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Pozemek na okraji lesa je zarostlý vzrostlou zelení a představuje tak přirozený přechod mezi lučními a navazujícími lesními společenstvy. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do volné krajiny mimo stávající strukturu zástavby v rozporu s urbanistickou koncepcí. Ta je na území Jindřichova nad Nisou charakterizována shluky nezahuštěné zástavby podél páteřní komunikace (silnice III. třídy), v některých případech se zástavba rozvinula podél místních komunikací, které se z páteřní komunikace větví. Jednou ze zásad rozvoje území je zachování urbanistické struktury, což v případě Jindřichova nad Nisou znamená přednostně využít pro rozvoj zástavby proluky mezi stávající zástavbou. Pořizovatel vzal v úvahu také skutečnost, že pozemek je z nejbližší komunikace přístupný pouze po pozemcích jiných vlastníků.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku p.č. 1157/5 k.ú. Jindřichov nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot a přístupnosti k pozemku vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů této části námítky nebylo vyhověno.

#### **Námítka č. 26**

Podali: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ v Lučanech n.N. dne 9.10.2013

Vymezení území dotčeného námítkou:

Parcelní číslo, katastrální území: p.p.č. 950/1 k.ú. Horní Maxov

Důvod žádosti:

Podatel tímto žádá, aby pozemek byl v územním plánu veden jako plocha pro výstavbu RD

Odůvodnění:

Uvedený pozemek se nachází u zástavby s rodinnými domy, napojení domu na inženýrské sítě je řešitelné. Svou povahou by výstavba domu zapadla do současné zástavby a krajiny.

#### **Návrh rozhodnutí: Námítce č. 26 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Poživatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek ve volné krajině, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH), který jen okrajově navazuje na zastavěné území velmi řídké rozptýlené zástavby. Přístup k předmětnému pozemku zastává v katastru nemovitostí nezapsaná vyježděná nezpevněná cesta v louce, která obsluhuje také objekt k bydlení na st.p.č. 147 a přes pozemek podatele je zajištěno věcné břemeno chůze a jízdy k tomuto objektu bydlení. Poživatel v katastru nemovitostí nedohledal, že by věcné břemeno bylo zajištěno v dalším úseku cesty přes pozemek p.č. 879 k.ú. Horní Maxov, který následně navazuje na veřejnou komunikaci. Proto má poživatel za to, že předmětný pozemek není regulérně přístupný z veřejné komunikace, k čemuž bylo mimo jiné přihlédnuto při vyhodnocení námítky.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek zařazen mezi plochy farem a zemědělského hospodaření smíšených s rekreací. Na těchto plochách nebylo přípustné umístění jakýchkoliv novostaveb kromě staveb doplňkových ke stávajícím stavbám hlavním, malá část pozemku byla zařazena v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Hlavním využitím těchto ploch bylo trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětné pozemky v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyly zastavitelné, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt) a nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatelé uplatnili ve fázi veřejného projednání námítku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětných pozemků diskutována. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH, funkční využití předmětného pozemků bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno.



Požizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 950/1 k.ú. Horní Maxov je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována mírně zvlněným terénem s bez souvislých lesů, s velkými loukami, s izolovanými stavbami. Zařazením pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny v pohledově velmi exponované poloze, s velmi řídkou rozptýlenou zástavbou, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Ačkoliv z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu nejde o zemědělskou půdu (v katastru nemovitostí pozemek evidován jako ostatní plocha), ve skutečnosti je pozemek běžnou kvalitní mezofilní ovsíkovou loukou s návazností na velké nezastavěné přírodně hodnotné travní porosty. V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací. Krajina v této části sídla je cenná jako celek, kde je třeba zachovat její stávající ráz s rozptýleným charakterem zástavby, udržovat stávající louky ekologicky vhodnými způsoby.

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto krajinářsky a přírodně hodnotném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu přístupnosti a ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 27**

Podali: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ v Lučanech n.N. dne 9.10.2013

Vymezení území dotčeného námitkou:

Parcelní číslo, katastrální území: p.p.č. 1150/2 k.ú. Lučany nad Nisou

Důvod žádosti:

Podatel tímto žádá, aby pozemek, nebo alespoň jeho část (dle zákresu v příloze), byl v územním plánu veden jako plocha pro výstavbu RD.

Odůvodnění:

Uvedený pozemek se nachází u zástavby s rodinnými domy, napojení domu na inženýrské sítě je řešitelné. Svou povahou by výstavba domu zapadla do současné zástavby a krajiny. Příjezdová komunikace je bezproblémová.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 27 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Požizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Požizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o rozsáhlý pozemek ve volné krajině, který navazuje ze severovýchodní strany na zastavěné území, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH), v údolní nivě Smržovského potoka. Přístup k předmětnému pozemku umožňuje silnice III. třídy.

Požizovatel uvádí, že v předchozí územně plánovací dokumentaci, Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou, byl předmětný pozemek vymezen v plochách Pole, louky, pastviny. Dle příslušných regulativů byly plochy v kategorii Pole, louky, pastviny nezastavitelné a umožňovaly obhospodařování pozemků včetně rostlinné produkce, přípustná byla realizace zemědělských účelových cest, protierozních opatření, umístění vedení tras a zařízení technické infrastruktury a realizace prvků územního systému ekologické stability. Jakákoliv jiná výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou nebo technickou infrastrukturou byla nepřijatelná.



Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatel uplatnil ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení diskutována. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a orgán ochrany zemědělského půdního fondu, odd. zemědělství a ochrany přírody Krajského úřadu Libereckého kraje, funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 1150/2 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována rozptýlenou zástavbou ve svazích mělkého údolí Smržovského potoka, s velkými nezastavěnými přírodně hodnotnými travními porosty s krajinotvornou nelesní zelení. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny v pohledově velmi exponované poloze, v přehledném území bez souvislých lesů, se skupinami stromů a nelesní zeleně, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací. Charakter krajiny v této části sídla je cenný jako celek, kde je třeba zachovat jeho stávající ráz s rozptýleným charakterem zástavby, udržovat stávající louky a pastviny ekologicky vhodnými způsoby. Předmětný pozemek v údolní nivě je mozaikou biotopů aluviální psárkové louky, vlhké pcháčkové louky a mezofilní ovsíkové louky, ve svahu mozaikou mezofilní ovsíkové louky a horského až podhorského smilkového trávníku. Nezastavěná niva Smržovského potoka je významným krajinným prvkem, chráněným ze zákona o ochraně přírody a krajiny, § 3 a je zde vymezeno území pro revitalizaci Smržovského potoka, která má napomoci ke zvýšení retenční schopnosti krajiny a zvýšení stability vodního režimu v krajině. Tato ochranná opatření jsou navržena také na předmětném pozemku. Zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení je také v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Jedná se sice o zemědělské pozemky s půdami převážně velmi nízkých produkčních schopností, ale ve volné krajině na souvislých plochách zemědělského půdního fondu. Nejedná se o nevyužitě plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku p.č.1150/2 k.ú. Lučany nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto krajinářsky a přírodně hodnotném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 28**

Podala: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 18.11.2013

Jako vlastník pozemků v obci Lučany nad Nisou, k.ú. Horní Maxov p.p.č. 403/1 a 411/1 podatel uplatnil námitku k předloženému návrhu územního plánu - nesouhlasí s navrženým funkčním využitím ploch p.p.č. 403/1 a p.p.č. 411/1. Žádá o začlenění p.p.č. 411/1 (neplodná půda) a části pozemku 403/1 (trvalý travní porost) do rozvojové plochy pro bydlení v rozsahu dle přiložené dokumentace. Na pozemku p.č. 411/1 do nedávné doby stavba existovala. Existenci objektu dokládají částečně dochované základy stavby a dále mapové podklady a to mapy z roku 1897 a 1933 (obě mapy v příloze s vyznačeným objektem). Daná lokalita je přístupná z obecní komunikace p.p.č. 1905, která vede k další objektům. Vymezené území pro bydlení tak přirozeně doplňuje již existující zástavbu. Na obecní cestě vyplňuje de-facto proluku. Rozestupy mezi stávající zástavbou a uvažovanou novou výstavbou rodinného domu respektují charakter zástavby vdané lokalitě tj. rozvolněná zástavba s většími rozestupy. Na dané vrstevnici se nachází i další objekty (mapové přílohy). Lokalita se pohledově nikde neuplatňuje, což dokládají fotografie (příloha). Z protější strany Malé Strany je viditelná až střecha chalupy přímo u silnice



a to pouze v období, kdy jsou stromy bez listí, jinak je celá lokalita pohledově kryta zelení. Objekt nijak negativně neovlivní krajinný ráz, naopak max. respektuje kvality a charakter přírodního prostředí, do kterého se přirozeně začleňuje. Stejně tak materiálové a architektonické řešení vychází zcela z charakteristik daného území - tj. jizerskohorská chalupa.

V dané lokalitě plánuje výstavbu objektu pro trvalé bydlení s malým hospodářstvím (chov několika kusů ovcí, max. 5) i s ohledem na to, že chová pasterveckého psa a v rámci zástavby, kde momentálně bydlí, není možné chov ovcí realizovat. Rodinný dům bude řešen v tradičním duchu jizersko-horské zástavby. Obytná část bude řešena jako roubená, část objektu, kde budou umístěna kuchyň, koupelna atd. bude řešena jako zděná, v exteriéru omítaná hladkou omítkou ve světlém odstínu (krémová). Objekt bude přízemní, s obytným podkrovím, podkroví bude prosvětleno vikýři. Objekt bude na severní straně mírně zapuštěn do terénu. Pro stavbu bude použito kamenné zdivo z dochovaných základů. Střecha bude z falcovaného plechu (patinovaný titanzinek). Hlavním použitým materiálem bude dřevo (roubení, okna, dveře) a kámen (žulová podezdívka atd.).

V dané lokalitě by v horizontu několika příštích let trvale bydlela. Z pohledu demografického jako architekt považuje právě velmi malý počet trvale bydlících obyvatel v lokalitě Horní Maxov (a dalších) za problematický.

Předpokládá zde výstavbu objektu (rodinného domu), který by nijak nenarušoval krajinný ráz a respektoval charakter zástavby. S ohledem na to, že sama působí jako architekt a věnuje se především lidové architektuře a rekonstrukci památek (doložila příloženými referenčními stavbami) by mohla zajistit, že jejím cílem je dané prostředí respektovat. S prací v chráněných krajinných oblastech má zkušenosti již od roku 2002 a to především v CHKO Kokořínsko.

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 28 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Požizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemků dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Požizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemky v části města Horní Maxov, na jihozápadním svahu mimo zastavěné území, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Pozemky jsou loukami se skupinami vzrostlých stromů a zasahujících menších lesíků. Z jihozápadu přímo navazují na přírodní rezervaci Malá Strana v I. zóně CHKO JH). Přístup zajišťuje částečně zpevněná komunikace, která obsluhuje také dva objekty rekreačního bydlení. Z jihozápadu navazuje pozemek určený k plnění funkce lesa.

Z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou a jeho Změny č. 2 vyplývá, že předmětné pozemky byly v této předchozí platné dokumentaci zařazeny převážně v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, menší část pozemku p.č. 411/1 k.ú. Horní Maxov byla zařazena v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím Ploch rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace bylo trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné.

Regulativy funkčního využití kategorie Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem umožňovaly pouze zemědělské obhospodařování pozemků a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby.

Z těchto informací lze dovodit, že předmětné pozemky v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyly zastavitelné, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt) a nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly předmětné pozemky vymezeny jako nezastavěné území v kategorii NP – plochy přírodní. Vlastník pozemku uplatnil k veřejnému projednání konceptu územního plánu námitku, ve které požadoval vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 411/1 a části pozemku p.č. 403/1 k.ú. Horní Maxov dle příložené situace. Z dohodovacích jednání



s dotčenými orgány dne 16.11.2011 a 28.3.2012 za účasti určeného zastupitele, zpracovatele, orgánů ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) a ochrany ZPF (KÚLK, odbor životního prostředí a zemědělství), které pořizovatel po veřejném projednání konceptu svolal, vyplynulo, že předmětné pozemky budou ponechány v nezastavěném území. V tomto smyslu byly formulovány pokyny ke zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou pro veřejné projednání.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky zařazeny do kategorie NS – plochy smíšené nezastavěného území. Tato kategorie nepřipouštěla výstavbu objektů pro bydlení.

Z tohoto důvodu uplatnil vlastník předmětných pozemků další námitku v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu a požadoval vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na výše uvedených pozemcích nebo jejich částech. Připojil také zakresl záměr výstavby stodoly a rodinného domu do katastrální mapy a studii jejich umístění v území.

Z důvodu dopracování návrhu po veřejném projednání svolal pořizovatel dohodovací jednání dne 21.2.2014 a 18.3.2014, kde byla za účasti dotčených orgánů znovu prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rámci předmětných pozemků z pohledu ochrany jejich zájmů. K vymezení zastavitelné plochy se nesouhlasně vyjádřil orgán ochrany ZPF (KÚLK, odbor životního prostředí a zemědělství) a Správa CHKO JH. Orgán ochrany ZPF argumentoval, že se jedná o pozemky vybíhající do volné krajiny, nejedná se o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou, což jsou některé ze zásad ochrany zemědělského půdního fondu vyplývající ze zákona o ochraně ZPF. Správa CHKO JH nesouhlas odůvodnila nežádoucím rozšiřováním zástavby do volné krajiny v pohledově exponované poloze a ovlivnění přírodně cenných ploch v přírodní rezervaci Malá Strana. V návrhu Územního plánu k opakovanému veřejnému projednání nebyla zastavitelná plocha na předmětných pozemcích vymezena.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou byl ještě projednán ve 2. veřejném projednání. V této etapě vlastník předmětných pozemků opět podal námitku týkající se zastavitelnosti předmětných pozemků za účelem bydlení. Ačkoliv v území nedošlo ke změně podmínek podstatných pro vyhodnocení námitky, projednal pořizovatel námitku dne 23.7.2015 v dalším dohodovacím jednání s orgánem ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) a ochrany ZPF (KÚLK, odbor životního prostředí a zemědělství). Jednání potvrdilo, že nesouhlas dotčených orgánů s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětných pozemcích trvá.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Předmětné pozemky se nachází v krajinářsky cenném území Horního Maxova, ve III. zóně CHKO JH. Pozemek p.č. 403/1 přímo hraničí s přírodní rezervací Malá Strana, zařazenou v I. zóně ochrany přírody CHKO JH a s lokalitami, ve kterých je evidován výskyt zvláště chráněných rostlin *Dactylorhiza majalis* a *Dactylorhiza fuchsii*. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky jsou jihozápadním svahem se spádem k tomuto hodnotnému území, dá se předpokládat, že by nejen zástavba, ale i činnost v rámci nově vymezené plochy bydlení významnou měrou ovlivnila toto ekologicky cenné území. Ačkoliv je pozemek 403/1 k.ú. Horní Maxov běžnou kvalitní horskou trojštětovou loukou, nelze zde vyloučit výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Území mírného svahu Maxovského hřebene a údolí Rovného potoka je charakteristické loukami a pastvinami s menšími lesíky a skupinami stromů bez souvislých lesních porostů a volnou zástavbou podél silnice III. třídy s velmi ojedinělým výskytem staveb mimo tuto strukturu. Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení dle předloženého zakreslu do situace by došlo k rozvoji zástavby ve druhotné urbanizační ose mimo typickou urbanistickou strukturu tohoto území. Zastavitelná plocha by na zastavěném území přímo nenavazovala, došlo by k vytvoření nové solitérní plochy pro bydlení, což je v rozporu nejen se zásadami územního rozvoje v této oblasti, ale také se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a Preventivního hodnocení krajinného rázu (2008). V oblasti severovýchodně od přírodní rezervace Malá Strana jsou zastavitelné plochy pro bydlení doplňovány spíše ojediněle, a to v prolukách podél významnějších komunikací. Vzhledem k výjimečnosti území je rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny nežádoucí, je nutné zachovat ráz lokality jako celku.

Z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu je pozemek p.č.403/1 k.ú. Horní Maxov zemědělským půdním fondem ve IV. a V. třídě ochrany, vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na tomto pozemku však nerespektuje zásady plošné ochrany ZPF dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Pozemek není prolukou a nová zástavba by představovala neodůvodněnou urbanizaci volné krajiny ve III. zóně CHKO JH. Pozemek p.č. 411/1 k.ú. Horní Maxov zemědělskou půdou není, v katastru nemovitostí je evidován jako ostatní plocha – neplodná půda.

Dalším limitem, který by významným způsobem ovlivnil umístění staveb v rámci zastavitelné plochy, je ochranné pásmo lesa, vyplývající z lesního zákona. Předmětné pozemky hraničí na západě s lesním pozemkem, ochranné pásmo lesa proto zasahuje převážnou většinu plochy pozemků.

Přes předmětné pozemky také prochází vedení el. energie 35 kV, včetně jeho ochranného pásma. Tato skutečnost by však neměla na vymezení zastavitelné plochy dle zákresu do situace a umístění staveb v rámci této plochy žádný vliv.

Podatelka v námitce upozorňuje, že na pozemku p.č. 411/1 k.ú. Horní Maxov v minulosti existovala stavba a tuto skutečnost dokládá mapovými podklady z r. 1897 a 1933. Tyto přílohy nejsou dostatečně průkazné. Pořizovatel přesto nevyklučuje, že zde v dávné době stavba existovala. Pořizovatel shledal, že katastr nemovitostí v současné době neeviduje na pozemku žádnou stavební parcelu. Tzn., že dle nového stavebního zákona se na předmětných pozemcích nenachází žádný zastavěný stavební pozemek. K této skutečnosti bylo také při vyhodnocení námítky přihlédnuto.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětných pozemcích p.č. 411/1 a 403/1 k.ú. Horní Maxov došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších lokalitách. Územní plán navrhovatele neomezuje ve stávajícím možném využití. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

### **Námitka č. 29**

Podal: [REDAKOVANÉ]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 15.11.2013

Podává námitku proti zařazení pozemku č. 1256/1 katastrální území Jindřichov n.N., obec Lučany n.N. mezi nezastavitelné plochy pro bydlení. Záměrem podatele je využití části uvedeného pozemku mezi vedením VN a komunikací (vyznačen v příložené mapě červeným šrafováním) ke stavbě pasivního domku. Vzhledem k jeho sportovnímu založení nebrání vedení lyžařské stopy po jeho pozemku, naopak ji bude využívat. Má rovněž citlivý vztah k přírodě a určitě případnou výstavbou negativně nenaruší stávající ráz krajiny.

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 29 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o louku v horním Jindřichově, na jihozápadním svahu mimo zastavěné území, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup zajišťuje silnice III. třídy, která probíhá po severovýchodní hranici předmětného pozemku.

Z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou a jeho Změny č. 2 vyplývá, že v této předchozí platné dokumentaci byl pozemek p.č.1256/1 k.ú. Jindřichov n.N. zařazen v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím Ploch rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace bylo trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětný pozemek v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyl zastavitelný, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt) a nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu. Vzhledem k tomu, že se na předmětném pozemku nacházel v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou pouze trvalý travní porost s rozptýlenou náletovou zelení, odpovídalo možné využití předmětného pozemku jeho charakteru (zeleň).

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatel uplatnil ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení diskutována. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a orgán ochrany zemědělského půdního fondu, odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Libereckého kraje, funkční využití předmětného pozemků bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1256/1 k.ú. Jindřichov nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována výrazně rozptýlenou zástavbou podél silnice III. třídy v mělkém údolí horní části Jindřichova. Toto území se řadí mezi nejhodnotnější části sídla se zachovalou strukturou a hodnotnými stavbami, kde se rozvoj nové zástavby vzhledem k hodnotám nenavrhuje. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby mimo tradiční strukturu zástavby, zahuštění řídké rozptýlené zástavby v území se zachovalou strukturou a s hodnotnými stavbami, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování zástavby, zachovat ráz lokality jako celku a udržovat stávající louky a pastviny.

Z pohledu ochrany přírodních aspektů je část předmětného pozemku velmi hodnotnou mozaikou biotopů vlhké pcháčové louky, vlhkého tužebníkového lada, nevápnitého mechového slatiniště a údolního jasanovo-olšového luhu, část je mozaikou kvalitních biotopů mezofilní ovsíkové louky, podhorského až horského smilkového trávníku a horské trojštětové louky. Na pozemku byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu rostliny *Dactylorhiza fuchsii*.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) se jedná se o pozemek se zemědělskými půdami převážně s velmi nízkou či podprůměrnou produkční schopností, ale na souvislých plochách zemědělského půdního fondu, nejedná se o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou, předmětný pozemek nenavazuje na zastavěné území. Zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF, dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Dále vymezenou část pozemku limituje ochranné pásmo lesa a vedení el. energie VN 35 kV, včetně ochranného pásma. Tyto skutečnosti však neměly při rozhodování o zastavitelnosti části předmětného pozemku zásadní vliv, i když ochranné pásmo vedení el. energie 35 kV by umístění stavby na pozemku významně ovlivnilo.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku p.č. 1256/1 k.ú. Jindřichov nad Nisou došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších lokalitách. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním možném využití. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

### **Námitka č. 30**

Podali: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ v Lučanech nad Nisou dne 15.11.2013

Podatelé nesouhlasí se zařazením jejich pozemku parc. číslo 1198/3, v k.ú. Jindřichov nad Nisou do nového územního plánu. Žádají o znovuzařazení žádosti o změnu územního plánu na pozemku parcelní číslo 1198/3 z funkční parcely trvalý travní porost na parcelu stavební za účelem stavby malého roubeného rekreačního domu pro rodiče.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 30 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemků dotčených návrhem Územního plánu

Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná součást rozsáhlých luk ve střední části Jindřichova, navazující na zastavěnou plochu, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup zajišťuje silnice III. třídy, která probíhá po severovýchodní hranici předmětného pozemku.

Z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou a jeho Změny č. 2 vyplývá, že v této předchozí platné dokumentaci byl pozemek 1256/1 k.ú. Jindřichov n.N. zařazen v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Na předmětném pozemku nebylo možné realizovat stavbu rodinného domu či rekreačního objektu.

Poživatel uvádí, že koncept Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil celý předmětný pozemek mezi zastavitelné plochy pro bydlení BV (lok. 11). V rámci veřejného projednání konceptu uplatnila Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH) k tomuto vymezení negativní stanovisko. Po dohodovacím jednání dne 24.4.2012 byl předmětný pozemek v návrhu územního plánu ze zastavitelných pro bydlení vypuštěn, a to z důvodu, že vymezená zastavitelná plocha pro bydlení byla v rozporu se stávající strukturou zástavby v daném území. Zastavitelná plocha pro bydlení vzhledem k podobě předmětného pozemku vybíhala do volné krajiny, do nezastavěných luk a pastvin.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatelé uplatnili ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení diskutována. Správa CHKO JH připsala zmenšení zastavitelné plochy pro bydlení pro umístění 1 menšího rodinného domu na části pozemku p.č. 1198/3 k.ú. Jindřichov nad Nisou u průjezdné komunikace, čímž nedojde k narušení charakteru a struktury zástavby v daném území Jindřichova. V Územním plánu Lučany nad Nisou byla vymezena na části pozemku p.č. 1198/3 k.ú. Jindřichov nad Nisou zastavitelná plocha pro bydlení (lok. č. 11).

Poživatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Krajina je zde charakterizována volnou zástavbou s podél silnice III. třídy s navazující volnou krajinou nezastavěných luk a pastvin. Poživatel je toho názoru, že zařazení části předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na komunikaci nenaruší charakter a strukturu zástavby v daném území. Vymezená lok. č. 11 vyplňuje proluku mezi zastavěnou plochou a zastavitelnou plochou 2.25 převzatou z předchozí platné územně plánovací dokumentace. Nedojde k rozšíření zástavby do volné krajiny, stavba bude řešena v linii stávající zástavby podél komunikace. Z hlediska ochrany přírody a krajiny se jedná o území, kde Správa CHKO z pohledu ochrany svých zájmů připsala dílčí doplnění zástavby v souladu s urbanistickou koncepcí Jindřichova s ohledem na zásady Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a ochranu krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Z pohledu ochrany zemědělského půdního se jedná o zemědělskou půdu podprůměrné produkční kvality na pozemku, který navazuje na zastavěné území a rozvoj bydlení na této části předmětného pozemku nepředstavuje výrazný zásah do této složky životního prostředí.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na části pozemku p.č. 1198/3, v k.ú. Jindřichov nad Nisou nepředstavuje neúměrný zásah do přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Námitce bylo vyhověno.

### **Námitka č. 31**

Podali: [REDACTED]

Podání doručené na MěÚ v Lučanech nad Nisou dne 13.11.2013

Podávají námitku k návrhu nového územního plánu města Lučany nad Nisou, projednávaného na veřejném zasedání 11.11.2013. Nesouhlasíme s vedením regionálního biokoridoru RK 648 přes parcelu 206/1. Tato plocha je využívána jako zahrada k parcele č.583 a č. 206/5. Je trvale obhospodařována a udržována trvale žijícími obyvateli. Pozemek je již několik let kompletně oplocený.



## Návrh rozhodnutí: Námitka č. 31 se vyhovuje

### Odůvodnění:

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemků dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o oplocenou zahradu k objektu bydlení na st.p.č. 583 k.ú. Horní Maxov, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH).

Pořizovatel uvádí, že trasování regionálního biokoridoru RK 648 vychází ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen ZÚR LK), o jejichž vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje dne 13.11.2011. Úkolem Územního plánu Lučany nad Nisou bylo zpřesnit vedení regionálního biokoridoru RK 648 tak, aby byla v maximální možné míře zajištěna jeho funkčnost.

Koncept územního plánu převzal vedení RK 648 z předchozí platné územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou. Tato trasa byla vzhledem k vedení regionálního biokoridoru zastavěným územím přes pozemky p.č. 412/3 a 412/2 k.ú. Horní Maxov nefunkční, bylo třeba vymezit trasu, která bude s ohledem na prostupnost území a parametry regionálního biokoridoru přijatelnější. V návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání byla trasa regionálního biokoridoru vymezena přes pozemky p.č. 211/8 a 206/1 k.ú. Horní Maxov. Ve skutečnosti je ale pozemek 206/5 k.ú. Horní Maxov dlouhodobě oplocený. Proto byla jako jediná optimální trasa průchodu regionálního biokoridoru RBK 648 v úseku souvislé zástavby vytypována trasa přes pozemky p.č. 211/9, 233/3 a 233/1 k.ú. Horní Maxov.

Pořizovatel dodává, že regionální biokoridory jsou nedílnou součástí územního systému ekologické stability krajiny, který je podle §3 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny vzájemně propojeným souborem přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Územní systémy ekologické stability zajišťují uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. V souladu s § 4 odst.1 zákona o ochraně přírody a krajiny je ochrana systému ekologické povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s nalezením optimální trasy vedení regionálního biokoridoru RBK 648 mimo pozemek p.č. 206/1 k.ú. Horní Maxov bylo námitce vyhověno.

### Námitka č. 32

Podali: [REDACTED]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 13.11.2013

Podatelé nesouhlasí s vypuštěním lokality A 43 z návrhu ÚP (ze zařazení pro výstavbu 1 RD) vč. uvedeného důvodu.

#### 1. Vymezení území na které se námitka vztahuje:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní čísla: pozemky p.č. 2296/1 a p.č. 2297

Označení lokality dle konceptu ÚP - lokalita A 43

#### 2. Námitka

Podatelé nesouhlasí s vypuštěním lokality A 43 z návrhu ÚP (ze zařazení pro výstavbu 1 RD) vč. uvedeného důvodu. Tato lokalita byla jako součást změn funkčního využití schválených ÚPNSÚ -1999, jak je také uvedena v textové části A, "Výroková část" na str.7, zahrnuta do zpracovaného konceptu nového ÚP, a to pro výstavbu 1 RD. Tak jak je uvedeno zase v textové části A, "Výroková část" v tab.4 - „Návrh na změnu využití ploch - nové záměry 2010“ na str. 10 -11.V záznamu z Dohodovacího řízení ze dne 16.11.2011 je však uvedeno, aby tato lokalita „byla vypuštěna z důvodů dopravní nedostupnosti“. Tak se vypuštění této lokality dostalo i do dokumentu „Pokyny pro zpracování návrhu ÚP „ - str.4 - bod 2.1.28, který mělo projednávat zastupitelstvo na jednání 26.11.2012 a slouží zpracovateli pro vyhotovení návrhu ÚP.

### 3. Zdůvodnění námítky

Lokalita byla vypuštěna „z důvodů dopravní nedostupnosti“. Pokud se podíváme na existující komunikace v této části obce, tak pozemek leží přímo u místní komunikace, která tvoří jedinou a hlavní pravobřežní komunikaci podél Nisy, a to prakticky až do Jabloneckých Pasek. A tak je s ní počítáno i v návrhu nového ÚP. A jen v předmětném úseku délky cca 700m, to je cca od lokality A43 k silnici na Janov (Jindřichov) tvoří tato komunikace příjezd k cca 10 RD. A ty jsou zjevně dopravně dostupné. Navíc pozemek lokality A43 leží na začátku komunikace na straně k Lučanům cca 60m od napojení předmětné komunikace na „hlavnější“ komunikaci v Dolních Lučanech. Proto je zřejmé, že dopravní obsluha případného jednoho RD by byla dobře možná. A výstavbou 1RD se jistě ani zatížení této komunikace nijak nezvýší. Jistě je korektní konstatovat, že na začátku komunikace jsou trochu stísněné šířkové poměry (plot, opěrná zeď) pro vjezd větších dopravních prostředků (nákladní auto). To by se ale dotýkalo případné výstavby RD, ale to je řešitelné volbou technologie vč. volby dopravních prostředků použitých při provádění stavby a případně podmínkami ve stavebním povolení.

#### **Návrh rozhodnutí: Námítka č. 32 se částečně vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o zahradu v zastavěném území v západní části centrálních Lučan, ve IV. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Pozemek p.č. 2296/1 k.ú. Lučany nad Nisou je přístupný z místní komunikace, která je převážně nezpevněná, s občasnými zbytky asfaltu.

Pořizovatel uvádí, že v konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byly pozemky p.č. 2296/1 a 2297 k.ú. Lučany nad Nisou zařazeny mezi zastavitelné plochy pro bydlení (lok.43). Orgán ochrany zemědělského půdního fondu ve svém stanovisku požadoval tuto plochu dohodnout, protože se jedná o zemědělský půdní fond. V návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání byla tato plocha na základě dohodovacích jednání vypuštěna, a to z důvodu dopravního přístupu. Místní komunikace, která zajišťuje přístup k lokalitě č. 43 z východní strany, nemá v některých úsecích vyhovující normové parametry pro provoz motorových vozidel. Proti vypuštění lok. 43 ze zastavitelných ploch pro bydlení uplatnil podatel námítku a požadoval opětovné zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Z dohodovacího jednání dne 21.2.2014 vyplynulo, že z mezi zastavitelné plochy pro bydlení bude vymezen pouze pozemek p.č. 2296/1 k.ú. Lučany nad Nisou, protože pozemek p.č. 2297 k.ú. Lučany nad Nisou přímo hraničí s vodním tokem Lučanská Nisa, a proto bude z důvodu ochrany ekologicko stabilizační funkce vodního toku jako významného krajinné prvku, chráněného ze zákona o ochraně přírody a krajiny, z důvodu ochrany před povodněmi a umožnění správy vodního toku ponechán jako nezastavitelná plocha kategorií ZO – plochy zeleně ostatní a specifické.

Pořizovatel je toho názoru, že zařazení pozemku p.č.2296/1 k.ú. Lučany nad Nisou je v souladu s urbanistickou koncepcí řešeného území a není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Pozemek navazuje na kompaktněji zastavěné plochy v údolní poloze centrální části Lučan nad Nisou v zastavěném území IV. zóny Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Jeho vymezení respektuje zásady Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Dále pořizovatel usoudil, že i přes nepopiratelné dopravní závady místní komunikace v současnosti obsluhuje několik rodinných domů a domnívá se, že provoz 1 rodinného domu komunikací neúměrně nezatíží. Konkrétní podmínky týkající se případné realizace stavby budou řešeny v rámci územního a stavebního řízení.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č.2296/1 k.ú. Lučany nad Nisou nepředstavuje neúměrné ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Námítka bylo vyhověno částečně, protože pozemek p.č. 2297 k.ú. Lučany nad Nisou nebyl jako součást zastavitelné plochy pro bydlení č. 43 vymezen.

### **Námítka č. 33**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ v Lučanech nad Nisou dne 18.10.2013

V souvislosti s veřejným projednáním nového Územního plánu Lučany nad Nisou žádá o posunutí čáry zastavitelné plochy p. č. 664/1 k.ú. Horní Maxov o 12 m směrem severním.

Důvodem je záměr umístit výstavbu rodinného domu v souladu s následujícími cíli:

- 1) Přizpůsobit polohu, natočení a půdorys domu co nejvíce průběhu vrstevnic i přilehlé česly a dosáhnout tím co nejmenší změny původního rázu okolní krajiny při realizaci stavby.
- 2) Dodržet požadavek majitelů sousední parcely p. č. 664/12 [REDAKCE] umístit stavbu minimálně 10 m od společné hranice.

### **Návrh rozhodnutí: Námítce č. 33 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnatý pozemek na okraji centrální části Horního Maxova, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup je zajištěn z místní veřejné komunikace.

Pořizovatel uvádí, že pozemek p.č. 664/1 k.ú. Horní Maxov byl částečně zastavitelný již v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou). 2. změna ÚPNSÚ Lučany nad Nisou zařadila část předmětného pozemku o velikosti cca 500 m<sup>2</sup> mezi zastavitelné plochy pro bydlení rodinné. Návrh ÚP Lučany nad Nisou vymezil část předmětného pozemku v rámci lok. č. 97, zastavitelné pro bydlení v rodinných domech rozptýlené BR. Podatel uplatnil námítku, ve které požadoval rozšíření lok. č. 97 o 12 m severním směrem ve prospěch zastavitelnosti předmětného pozemku podatele. V rámci dohodovacího jednání dne 21.2.2014 byla tato možnost konzultována, a to se závěrem, že hranici zastavitelné plochy pro bydlení č. 97 lze posunout, protože tímto krokem nedojde k zásadnímu ovlivnění krajinného rázu území.

Pořizovatel posoudil námítku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel zastává názor, že zvětšením zastavitelné plochy pro bydlení o cca 400 m<sup>2</sup> nad rámec vymezení v návrhu územního plánu pro veřejné projednání nedojde k podstatnému ovlivnění urbanistické struktury a přírodních podmínek území a tato změna zásadním způsobem neovlivní krajinný ráz lokality oproti původně vymezené zastavitelné ploše pro bydlení č. 97. Posun hranice zastavitelné plochy umožní vhodněji umístit konkrétní stavbu rodinného domu na předmětném pozemku a to s ohledem na zachování rozptýleného charakteru zástavby v území.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že posun hranice zastavitelné plochy č. 97 o 12 m severním směrem ve prospěch zastavitelnosti pozemku p.č. 664/1 k.ú. Horní Maxov nepředstavuje nepřiměřený zásah do přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Námítce bylo vyhověno.

### **Námítka č. 34**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ v Lučanech nad Nisou dne 11.11.2013

Podatel uplatnil námítku proti Návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. V novém územním plánu žádá o navrácení stavební parcely 290/2, ležící na parcele 1252/7 k.ú. Jindřichov n.N. zpět do budoucí plochy obytné. Na parcelu 290/2 k.ú. Jindřichov n.N. bylo vydáno stavební povolení 23.1.1985. Stavba pro nemoc nebyla ještě dokončena.

### **Návrh rozhodnutí: Námítce č. 34 se vyhovuje**



### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v horní části Jindřichova, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup k předmětným pozemkům je zajištěn krátkým úsekem nezpevněné cesty, která přímo navazuje na asfaltovou místní komunikaci. V terénu jsou dosud patrné známky činnosti, ze kterých je možné usoudit, že na předmětných pozemcích byla v minulosti zahájena realizace stavby.

V návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou byly předmětné pozemky p.č. 1252/7 a st.p.č. 290/2 k.ú. Jindřichov nad Nisou zařazeny mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, které neumožňují realizovat stavbu objektu bydlení. Proti tomu uplatnil vlastník předmětných pozemků námítku a požadoval jejich opětovné zařazení mezi plochy obytné, protože na stavbu bylo Stavebním úřadem v Jablonci nad Nisou vydáno stavební povolení a stavba byla zahájena. Navíc je pozemek stpč. 290/2 k.ú. Jindřichov nad Nisou v katastru nemovitostí zapsán jako zbořeniště, jedná se tedy z pohledu stavebního zákona o zastavěný stavební pozemek. Na základě těchto skutečností byly předmětné pozemky v Územním plánu Lučany nad Nisou zařazeny mezi stabilizované plochy pro bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR v zastavěném území v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona. Správa Chráněné oblasti Jizerské hory pravomocně stavební povolení respektuje. Stavebníkovi tak bude umožněno stavbu dokončit.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemků p.č. 1252/7 a stpč. 290/2 k.ú. Jindřichov nad Nisou mezi stabilizované plochy pro bydlení bylo námítkou podatele vyhověno.

### **Námítka č. 35**

Podal: XXXXXXXXXX

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 18.11.2013

Podatel jako vlastník pozemku uplatnil námítku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. Na základě vlastnictví pozemku p. č. 738/1 v k. ú. Horní Maxov nesouhlasí s jeho vypuštěním z projednávaného návrhu územního plánu a žádá o zařazení tak, jak bylo uvedeno v konceptu v k.ú. Lučany - označení BV 26.

Pozemek je velmi dobře dopravně přístupný (sousedí s komunikací), dobře připojitelný na inž. sítě, velikostí vyhovující a lze jej zastavět dle podmínek návrhu ÚP - Plochy obytné - bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR (menší shluky na náhorních rovinatějších plochách). Pozemek je na okraji části H. Maxova - Sedmidomí, výjimečné lokality, což hodlá respektovat již při projektování - bude pojata tradiční architektonické ztvárnění /pojizerské/ budovy menšího RD. Pro zařazení pozemku rovněž hovoří již zákres této plochy v původním „širěji pojatém“ územním plánu a existence stavby na tomto pozemku, o čemž svědčí historické fotografie malého domečku, po kterém zůstala na kraji lesa hromada kamenů. V stávající úpravě ÚP byla rovněž zmíněna podmínka pro zastavení pozemku v lokalitě Sedmidomí - pozemek přímo sousedící s komunikací.

Proto podatel podává podnět na navrácení této plochy do ploch zastavitelných v návrhu ÚP na ppč. 738/1 v k.ú. Horní Maxov pro umístění RD, který zároveň z obou stran shluk staveb v Sedmidomí podél komunikace, využije jeho dobrou orientaci, a zapadne do této skupiny objektů lidové architektury ve zvl. režimu jako „objekty dokládající architektonický vývoj v obci“.

### **Návrh rozhodnutí: Námítka č. 35 se nevyhovuje**

### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnatý pozemek na mírném svahu na okraji rozsáhlé luční enklávy s náhodným výskytem náletové zeleně mimo zastavěné území. Od tradiční struktury zástavby Horního Maxova – Sedmidomí odděluje předmětný pozemek nezpevněná travnatá cesta. Jedná se o III. zónu Chráněné krajinné oblasti Jizerské

hory(dále CHKO JH). Přístup zajišťuje silnice III. třídy III/29037, která probíhá po severovýchodní hranici pozemku.

Z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou a jeho Změny č. 2 vyplývá, že v této předchozí platné dokumentaci byl pozemek p.č. 738/1 v k. ú. Horní Maxov zařazen v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím Ploch rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace bylo trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětný pozemek v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyl zastavitelný, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt) a nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu. Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území. Pořizovatel uvádí, vymezení nové zastavitelné plochy v této části města Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008) a Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. V tomto cenném území je třeba dbát na zachování urbanistické struktury, zachovat ráz lokality jako celku, nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny a okolních luk, stávající louky a pastviny zachovat a udržovat. Z pohledu urbanistické struktury se jedná o stabilizované území tradiční rozptýlené zástavby podél silnice III. třídy, kde je z pohledu ochrany krajinného rázu nezbytné vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině. V tomto území lze výjimečně připustit dílčí doplnění vhodných proluk bez rozšiřování zástavby do volné krajiny. Lze konstatovat, že předmětný pozemek není prolukou ve stávající zástavbě a vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku by bezesporu představovalo rozšíření zástavby do volné krajiny. Navíc je předmětný pozemek z pohledu ochrany přírodních hodnot součástí rozsáhlého hodnotného biotopu, tvořeného mozaikou vlhké pcháčové louky, nevápnitých mechových slatinišť, vlhkých tužebníkových lad a výskytem zvláště chráněného druhu rostliny *Dactylorhiza majalis*.

Podatel dále poukazuje na existenci stavby na předmětném pozemku v dobách minulých. Pořizovatel uvádí, že na předmětném pozemku již nejsou patrné zbytky základů a ani v katastru nemovitostí není evidována na pozemku žádná stavební parcela. Historické fotografie nebyly doloženy. Pro vyhodnocení námítky byly rozhodující stávající podmínky v území.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku p.č. 738/1 k.ú. Horní Maxov mezi plochy bydlení v tomto krajinářsky a přírodně hodnotném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

### **Námitka č. 36**

Podal: [REDAKOVANÉ]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 14.11.2013

Podávají připomínku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, katastrální území Horní Maxov a to z těchto důvodů: v novém Územním plánu nejsou zakresleny stavby, které se zde nacházejí více než 30 let. Jedná se o:

část stavby bývalého teletníku na stpč 614 o výměře 406 m<sup>2</sup>

část stavby bývalého teletníku na stpč 1996/1 o výměře 927m<sup>2</sup>

stavba na pozemku stpč 618 o výměře 27m<sup>2</sup>

stavba na pozemku stpč 619 o výměře 30m<sup>2</sup>

Tímto také nesouhlasíme se zařazením areálu mezi plochy zeleně, neboť zde provozujeme a budeme provozovat rodinnou farmu a chováme zde domácí zvířata /ovce, kozy apod./.

**Návrh rozhodnutí: Námitce č. 36 se vyhovuje**

### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o část areálu bývalého teletníku v Horním Maxově. Nachází se ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Samostatný přístup ze silnice III. třídy je zajištěn po zpevněné komunikaci přes pozemky vlastníka.

Územní plán sídelního útvaru Lučany nad Nisou zařadil areál mezi Plochy farem a zemědělského hospodaření smíšené s rekreací v kombinaci s prvky izolační zeleně po jeho hranici. Koncept Územního plánu Lučany nad Nisou vymezil značnou část bývalého areálu jako stabilizované plochy pro bydlení. S tím ve svém stanovisku ke konceptu územního plánu nesouhlasila Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH), která požadovala vymezení této plochy a její funkční využití dořešit. Bylo zjištěno, že bývalý zemědělský areál byl rozdělen mezi dva vlastníky, z nichž jeden hodlá svou část areálu využívat víceúčelově pro bydlení, ubytování, sport a relaxaci.

Podatel část areálu provozuje jako rodinnou farmu, kde se uplatní stavby pro bydlení a pro zemědělství. Pořizovatel konzultoval s podatelem jeho záměr, týkající se budoucího využití stávajících staveb v části areálu a jejich předpokládaný rozvoj. Na základě podatelových předpokládaných potřeb byla určena plocha, kde lze rodinnou farmou i v budoucnu rozvíjet. V dohodovacím jednání dne 21.2.2014 byl tento návrh s kladným výsledkem prověřen i se Správou CHKO JH. Bylo dohodnuto, že víceúčelová plocha pro bydlení, ubytování a služby a plocha rodinné farmy budou zařazeny mezi stabilizované plochy obytné v kategorii bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR, která umožňuje předpokládané využití ploch obou vlastníků bývalého areálu teletníku. Zbývající část bude vymezena jako plocha přestavby na NS – plochy smíšené nezastavěného území, aby se zabránilo plošnému rozvoji zástavby v území s rozptýlenou zástavbou v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008) a Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že vymezením stabilizované plochy obytné v kategorii BR, bylo námítce vyhověno. Podateli je umožněn předpokládaný rozvoj rodinné farmy

s ohledem přírodní, architektonické i urbanistické hodnoty území.

### **Námítka č. 37**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 15.11.2013

Podatel [REDAKCE], uplatnil námítku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou jako osoba dotčená návrhem Územního plánu města Lučany nad Nisou, k.ú. Horní Maxov. Je majitelem pozemku č. 658, který sousedí s označenou plochou 74 -BR za kostelem v Horním Maxově. Vzhledem k níže uvedené skutečnosti a pochybnosti při správním řízení přípravy návrhu územního plánu vznáší námítku ke změně p.p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov z trvalého travního porostu na zastavitelnou plochu pro bydlení 74-BR:

1. Tento návrh územního plánu je v přímém rozporu s odsouhlasenou námítkou [REDAKCE], která byla předmětem veřejného projednávání v 25.května 2011 a která požadovala, aby předmětný pozemek byl klasifikován jako nezastavitelná plocha viz. Bod 2.1.89 oddílu B3.b vyhodnocení pokynů pro zpracování návrhu územního plánu.
2. Tento návrh územního plánu je v rozporu s konceptem územního plánu a to zejména s ohledem na odsouhlasený závazek nezahušřovat a nerozvíjet novou zástavbu v této oblasti, věnovat maximální péči ochraně životního prostředí a zachování krajinného rázu, včetně ochrany volné přírody, která je III. zónou chráněné krajinné oblasti a představuje jedinečnou přírodní hodnotu, před novou bytovou zástavbou. Jedná se konkrétně o rozpor s těmito body
  - a) 2.1.66 kde je uvedeno „nezahušřovat a nerozvíjet novou zástavbu“

- b) 2.1.67 kde je uvedeno „ max. míře zohlednit zásady ochrany krajinného rázu“ a dále „zvýšenou pozornost věnovat oblasti H.Maxova“

2.1.84 kde je uvedeno „v návrhu koncepčně řešit centrum H. Maxova - stabilizovat a nerozvíjet zástavbu“

2.1.136 kde je uvedeno „v 3. Zóně chránit charakter rozptýlené zástavby a především volnou krajinu před novou zástavbou“

3. Je přesvědčen, že změnou klasifikace pozemku 662/2 by došlo k velmi zásadnímu a nevratnému zásahu do krajinného rázu. Toto mé přesvědčení je podloženo mj. skutečností, že daný pozemek je na návrší přiléhajícím ke kostelu Nejsvětějšího srdce Páně, v jehož okolí po dobu uplynulých více než 100 let nebyla povolena žádná výstavba.

4. Je přesvědčen, že navrhovaná změna územního plánu není v souladu s plánem rozvoje města Lučany nad Nisou a s již výše uvedeným konceptem územního plánu. Navíc majitel daného pozemku v posledních několika letech nabyt téměř 40% všech ploch k.ú. Horní Maxov, které jsou určeny pro rodinné bydlení, a to za podmínek, které v dané lokalitě nejsou obvyklé. (Dle veřejně dostupných informací z Katastru nemovitostí byla např. cena za prodej pozemku 665/10 dne 1.7.2010 80,- Kč /m<sup>2</sup>, přičemž cena za prodej pozemku 689/11, vzdáleného cca 50 m od tohoto pozemku, byla 300,- Kč / m<sup>2</sup>. V obou případech se jednalo o plochu určenou v konceptu ÚP k zastavění.) Z výše uvedeného je nezpochybnitelné, že navrhovaná změna klasifikace pozemku 662/2 na plochu 74-BR není v obecném zájmu města Lučany nad Nisou, ale v individuálním zájmu soukromého investora, příp. zainteresované skupiny osob.

Z uvedeného taktéž vyplývá, že vlastník předmětného pozemku p.č. 662/2 v případě potřeby stavět v daném území, již nyní vlastní jiné stavební pozemky, které jsou k zástavbě určené, a není tedy důvod, proč měnit tento pozemek p.č. 662/2 také na pozemek zastavitelný, jen proto, že o to vlastník pozemku požádal s vysvětlením, e si potřebuje a chce postavit dům. I s ohledem na uvedené, tedy že předmětný pozemek p.č. 662/2 není jediným pozemkem vlastníka v dané lokalitě, a tento navíc již nyní vlastní stavební pozemky, které taktéž získal od obce, měl by u daného pozemku převážít obecní zájem na zájmem osobním, na zachování současného pokojného stavu.

5. V neposlední řadě upozorňuje i na skutečnost, že dle stávajícího návrhu územního plánu by výstavba budovy s 2 nadzemními patry a podkrovím tak, jak je uvedeno v technické zprávě konceptu územního plánu [REDAKCE], snížilo kvalitu prostředí a bydlení v dotčené oblasti. Nezanedbatelný je také fakt, že daný pozemek 662/2 nepřiléhá k žádné zpevněné komunikaci a jediný možný příjezd je formou věčného břemene přes trvale zatravněnou plochu III. zóny chráněné krajinné oblasti., p.p.č. 657, která je majetkem [REDAKCE], přičemž jak již uvedl shora, vlastník pozemku p.č. 662/2 je mimo jiné vlastníkem jiných stavebních pozemků v dané lokalitě, které leží přímo u místní komunikace a není tam tedy nutnost zřizovat přístupovou cestu přes cizí pozemek.

S ohledem na výše uvedené žádá o překlasifikování pozemku 662/2, respektive plochy 74-BR, na, trvale travnatou plochu. Je přesvědčen, že tato žádost je v souladu s veřejnými zájmy obyvatel obce Lučany nad Nisou, a proto je do budoucna připraven využít všech právních prostředků k ochraně těchto zájmů.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 37 se vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Poživatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili skutečný stav a potvrdili, že pozemek p.č. 658 k.ú. Horní Maxov ve vlastnictví podatele je v přímém sousedství s pozemkem p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov (lok. č. 74).

K jednotlivým bodům námítky pořizovatel uvádí:

1. [REDAKCE] podala v rámci veřejného projednání konceptu námítku, která se týkala trasování lokálního biokoridoru LBK 13 a vymezení lokality MO, která nebyla v konceptu jasně definována. V námítce nebylo jednoznačně požadováno, aby byl pozemek p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov vymezen jako nezastavitelný. Bod č. 2.1.89 Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou (dále jen Pokyny) požadoval „vypustit plochu MO a zařadit ji do nezastavěného území“, což bylo v návrhu splněno. Zároveň bod 2.2.2. Pokynů požadoval v souladu s dohodovacími jednáními s dotčenými orgány zařadit cca polovinu pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov navazující na stávající zástavbu mezi zastavitelné plochy pro bydlení pro výstavbu 1 rodinného domu. Tato plocha nebyla v souladu s § 58 stavebního zákona jako zastavěné území, tzn. předmětný pozemek byl nezastavěným územím v souladu s bodem č. 2.1.89 Pokynů. Pokud je „odsouhlasenou námítkou [REDAKCE] myšleno „námítka ke konceptu územního plánu, lze konstatovat, že námítce bylo vyhověno. Z námítky nevyplyvá, kdo námítku občanského sdružení odsouhlasil.

2. Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou z konceptu územního plánu vychází a návrh k veřejnému projednání byl dopracován dle schválených Pokynů. Požadavky na soustředění nové zástavby v maximální možné míře v souvisle zastavěných částech obce ve IV. zóně a zastavěných plochách ve III. zóně, v bezprostřední návaznosti na tato území, v prolukách souvislé zástavby, nepropojovat jednotlivé části obce, nezahušťovat rozptýlenou zástavbu a nerozvíjet novou zástavbu do volné krajiny vyplývají z obecných zásad Plánu péče o Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory 2011 – 2020, který je základním dokumentem péče o chráněné území a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů. Zároveň také připouští doplnění vhodných proluk či vhodné navázání nové zástavby na stávající, a to i ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Odborný dokument Preventivní hodnocení krajinného rázu Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (2008), ze kterého Pokyny také čerpaly, stanovují obecné zásady ochrany krajinného rázu, kde je zdůrazněno, že je třeba z pohledu krajinného rázu věnovat pozornost nejen oblasti Horního Maxova, ale i Horních Lučan, Bramberka i Záhoří. Pokyny dále zmiňují potřebu koncepčně řešit centrum Horního Maxova, a to formou dohodovacích jednání s dotčenými orgány. Pořizovatel dodává, že proběhlo několik dohodovacích jednání za účasti zástupců orgánů ochrany přírody a krajiny (Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory) i orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Nové zastavitelné plochy byly orgány ochrany přírody odsouhlaseny a v procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou projednány.

3. Pořizovatel uvádí, že při vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov byly zásady ochrany krajinného rázu respektovány v maximální možné míře. Zastavitelná plocha byla vymezena v návaznosti na zastavěné území podélně s plochou občanské vybavenosti. Pořizovatel zastává názor, že při realizaci vhodného objektu bydlení v jihovýchodní části zastavitelné plochy by pohledové vnímání objektu ve vztahu ke kostelu z jihozápadu nebylo rušící. Z hlediska krajinného rázu by případná stavba rodinného či rekreačního domu byla posuzována i v dalších stupních územního a stavebního řízení. Kostel je v podstatě obklopen zástavbou, takže důvod, že pozemek není zastavěn již více než 100 let z důvodu ochrany krajinného rázu není průkazný.

4. Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou z konceptu územního plánu vychází a byl dopracován v souladu s koncepcí rozvoje území obce a s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot. Územní plán vymezuje funkční plochy bez ohledu na vlastnické vztahy k jednotlivým pozemkům a nesleduje počet ploch vymezených jednotlivým vlastníkům. Územní plán se nezabývá cenami nemovitostí v území. Dále pořizovatel konstatuje, že územní plán nezařadil zastavitelnou plochu č. 74 v žádné fázi pořizování územního plánu mezi veřejně prospěšné stavby.

5. Pořizovatel připouští, že v konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byla v podmínkách využití ploch bydlení BV uvedena maximální podlažnost 2 nadzemní podlaží + podkroví, návrh územního plánu však tuto skutečnost přehodnotil a stávající zástavbu i nové zastavitelné plochy v území Horního Maxova zařadil mezi Plochy obytné v kategorii bydlení v rodinných domech rozptýlené BR, jejichž podmínky prostorového uspořádání stanoví maximální podlažnost 1 nadzemní podlaží + podkroví. To je jeden z charakteristických znaků typické zástavby v daném území. Proto se nelze domnívat, že by navrhovaná přípustná podlažnost v nových zastavitelných plochách měla vliv na snížení kvality prostředí a bydlení v uvažované oblasti. Lze potvrdit, že pozemek p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov není přístupný z žádné veřejné komunikace. Přístup je zajištěn formou věcného břemene přes pozemek p.č. 657 k.ú. Horní Maxov, který slouží jako zázemí ke kostelu. V katastru nemovitostí je evidován

jako trvalý travní porost, ale ve skutečnosti je jeho část zpevněná a je využívána jako přístup ke kostelu, parkovací plocha, obratiště pro autobusy, stanoviště nádob pro tříděný odpad a přístup k objektu bydlení č.p. 171. V územním plánu je pozemek kolem kostela vymezený jako stabilizovaná plocha občanského vybavení – veřejné vybavenosti. Kvalita zajištěného přístupu je otázkou dohody vlastníků pozemků, kterých se věcné břemeno týká.

Dále pořizovatel konstatuje, že po 2. veřejném projednání byla na základě pokynu určeného zastupitele lok. č. 74 (tj. část pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov) vypuštěna ze zastavitelných ploch pro bydlení BR a byla zařazena mezi plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území. Pořizovatel s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že tímto krokem bylo námitce vyhověno.

### **Námitka č. 38**

Podalo: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 15.11.2013

Podání občanského sdružení sdružující majitele nemovitostí, obyvatele Horních Lučan a Horního Maxova. Dle Čl. 3 písm. A). Dle stanov je hlavním cílem a posláním chránit přírodu, krajinný ráz a jeho přírodní hodnoty na území obcí Lučany nad Nisou a Horní Maxov. Oblast hlavního zájmu ve smyslu naplnění cílů je ohraničena hranicemi bývalé jelení obory. Občanské sdružení se dlouhodobě zajímá o podobu územního plánu v této oblasti. Považuje tuto oblast vzhledem ke své celistvosti za mimořádně hodnotný krajinný prvek. Občanské sdružení dlouhodobě usiluje o zachování rozsahu nezastavitelného území v této oblasti bez výjimek. Z uvedených důvodů vznáší občanské sdružení s podporou široké veřejnosti svou připomínku k návrhu územního plánu, týkající se umístění plochy 74-BR na p.č. 662/2 v k.ú. Horní Maxov. V souladu se vznesenou námitkou na veřejném projednání konceptu územního plánu požadují vyjmutí plochy 74-BR z návrhu územního plánu.

K této připomínce uvádí následující skutečnosti a požadují vysvětlení k násl. bodům:

- 1) Zástupci občanského sdružení se 25. května 2011 účastnili veřejného projednání konceptu územního plánu. Zde byla naším sdružením vznesena námitka k tehdejší klasifikaci plochy MO (mimo jiné zahrnující p.č. 662/2 v k.ú. Horní Maxov) směrem k jejímu vyjmutí viz. Bod 2.1.89 oddílu B3.b vyhodnocení pokynů pro zpracování návrhu územního plánu. Návrh územního plánu je v tomto tedy v kolizi s odsouhlasenou námitkou našeho občanského sdružení.
- 2) Umístění plochy 74-BR je dále v přímém rozporu s textovou částí konceptu a návrhu územního plánu a to zejména v následujících bodech:
  - a) 2.1.66 ... citace: „nezahušřovat a nerozvíjet novou zástavbu“
  - b) 2.1.67... citace: „v maximální míře zohlednit zásady ochrany krajinného rázu“ a dále „zvýšenou pozornost věnovat oblasti H.Maxova“
  - c) 2.1.84 ... citace: „v návrhu koncepčně řešit centrum H. Maxova - stabilizovat a nerozvíjet zástavbu“
  - d) 2.1.136 ... citace: „v 3. Zóně chránit charakter rozptýlené zástavby a především volnou krajinu před novou zástavbou“
- 3) Umístěním plochy 74-BR na p.č. 662/2 dochází k nepřipustnému zásahu do krajinného rázu. Tento pozemek je totiž situován na návrší za kostelem. Jakákoliv zde umístěná stavba by velmi negativně ovlivnila nejenom pohled na kostel ze strany Bramberku.
- 4) Přes p.č. 662/2 vedl v minulosti biokoridor, který byl účelově přesunut na vedlejší pozemky z důvodu umožnění překlasifikace pozemku 662/2 na plochu pro bydlení.
- 5) Umístění plochy 74-BR na p.č. 662/2 je v přímém rozporu s vyjádřením CHKO k návrhu územního plánu. A to zejména nesplněním požadavku návaznosti zastavitelné části na pozemku 662/2 na stávající zástavbu. Tím odpadá investorovi a majiteli p.č. 662/2 nutnost přeložit vedení VN.
- 6) Dle Vyjádření CHKO našemu sdružení ze dne 26.11.2012 je umístění plochy 74-BR podmiňováno směnou ploch zastavitelných a nezastavitelných ploch v rámci ploch A6 na p.č. 665/9 a 74-BR na p.č. 662/2 ve vlastnictví jednoho investora. Tento argument považujeme za účelový, a vzhledem ke skutečnosti, že předmětná část plochy A6, je v 50-ti metrovém ochranném pásmu lesa, tj. je na nich veškerá výstavba předem vyloučena.

7) Jsou přesvědčení, že navrhovaná změna územního plánu není v souladu s již výše uvedeným konceptem územního plánu. Navíc majitel daného pozemku v posledních několika letech nabyl téměř 40% všech ploch k.ú. Horní Maxov, které jsou nově určeny pro rodinné bydlení, a to za podmínek, které vdané lokality nejsou obvyklé. { Dle veřejně dostupných informací z Katastru nemovitostí byla např. cena za prodej pozemku 665/10 dne 1.7.2010 80,- Kč /m<sup>2</sup>, přičemž cena za prodej pozemku 689/11, vzdáleného cca 50 m od tohoto pozemku, byla 300,- Kč / m<sup>2</sup>).

8) Z výše uvedeného je nezpochybnitelné, že navrhovaná změna klasifikace pozemku 662/2 není v obecném zájmu obce Lučany nad Nisou, ale v individuálním zájmu soukromého investora, příp. zainteresované skupiny osob.

9) Pozemek 662/2 nepřiléhá k žádné zpevněné komunikaci.

10) Dle informací CHKO je umístění plochy 74-BR požadováno zástupci města zplnomocněnými k projednávání územního plánu.

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 38 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Podatel označil své podání jako připomínku, ale pořizovatel vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ji uplatnil zmocněnec občanského sdružení, které bylo založeno za účelem ochrany přírody, krajinného rázu a přírodních hodnot na území obcí Lučany nad Nisou a Horní Maxova a předmět podání se k tomuto území vztahuje.

K jednotlivým bodům námitky pořizovatel uvádí:

1. [redacted] podala v rámci veřejného projednání konceptu námitku, která se týkala trasování lokálního biokoridoru LBK 13 a vymezení lokality MO, která nebyla v konceptu jasně definována. V námitce nebylo jednoznačně požadováno, aby byl pozemek p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov vymezen jako nezastavitelný. Bod č. 2.1.89 Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou (dále jen Pokyny) požadoval „vypustit plochu MO a zařadit ji do nezastavěného území“, což bylo v návrhu splněno. Zároveň bod 2.2.2. Pokynů požadoval v souladu s dohodovacími jednáními s dotčenými orgány zařadit cca polovinu pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov navazující na stávající zástavbu mezi zastavitelné plochy pro bydlení pro výstavbu 1 rodinného domu. Tato plocha nebyla vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona jako zastavěné území, tzn. předmětný pozemek byl nezastavěným územím v souladu s bodem č. 2.1.89 Pokynů. Pokud je „odsouhlasenou námitkou [redacted]“ myšleno „námitka ke konceptu územního plánu, lze konstatovat, že námitce bylo vyhověno. Z námitky nevyplývá, kdo námitku občanského sdružení odsouhlasil.

2. Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou z konceptu územního plánu vychází a návrh k veřejnému projednání byl dopracován dle Zastupitelstvem města Lučany nad Nisou schválených Pokynů. Požadavky na soustředění nové zástavby v maximální možné míře v souvisle zastavěných částech obce ve 4. zóně a zastavěných plochách ve III. zóně, v bezprostřední návaznosti na tato území, v prolukách souvislé zástavby, nepropojovat jednotlivé části obce, nezahušťovat rozptýlenou zástavbu a nerozvíjet novou zástavbu do volné krajiny vyplývají z obecných zásad Plánu péče o Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory 2011 – 2020, který je základním dokumentem péče o chráněné území a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů. Zároveň také připouští doplnění vhodných proluk či vhodné navázání nové zástavby na stávající, a to i ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Odborný dokument Preventivní hodnocení krajinného rázu Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (2008), ze kterého Pokyny také čerpaly, stanovují obecné zásady ochrany krajinného rázu, kde je zdůrazněno, že je třeba z pohledu krajinného rázu věnovat pozornost nejen oblasti Horního Maxova, ale i Horních Lučan, Bramberka i Záhoří. Pokyny dále zmiňují potřebu koncepčně řešit centrum Horního Maxova, a to formou dohodovacích jednání s dotčenými orgány. Pořizovatel dodává, že proběhlo několik dohodovacích jednání za účasti zástupců orgánů ochrany přírody a krajiny (Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory) i orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Nové zastavitelné plochy byly orgány ochrany přírody odsouhlaseny a v procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou projednány.

3. Pořizovatel uvádí, že při vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov byly zásady ochrany krajinného rázu respektovány v maximální možné míře.



Zastavitelná plocha byla vymezena v návaznosti na zastavěné území podélně s plochou občanské vybavenosti. Pořizovatel zastává názor, že při realizaci vhodného objektu bydlení v jihovýchodní části zastavitelné plochy by pohledové vnímání objektu ve vztahu ke kostelu ze jihozápadu nebylo rušící. Z hlediska krajinného rázu by případná stavba rodinného či rekreačního domu byla posuzována i v dalších stupních územního a stavebního řízení.

4. Pořizovatel uvádí, že trasa lokálního biokoridoru LBK 13 byla z Územně analytických podkladů pro správní území Jablonec nad Nisou převzata do konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou bez dalšího zpřesnění. To bylo příčinou, že lokální biokoridor LBK 13 v konceptu územního plánu procházel územím Horního Maxova kolem kostela nelogicky zastavěným územím, přes stávající objekty, ploty, hřiště ap. Také [REDAKCE] v námitce ke konceptu územního plánu poukazovalo na skutečnost, že trasa lokálního biokoridoru, vymezená v konceptu územního plánu nebude funkční. Proto byla v návrhu územního plánu trasa vedení biokoridoru LBK 13 zpřesněna s ohledem na přírodní podmínky, ekologickou stabilitu krajiny a vymezené zastavěné území tak, aby v maximální možné míře plnila ekologicko stabilizační funkci ÚSES. Proto pořizovatel odmítá tvrzení, že lokální biokoridor byl účelově přesunut na vedlejší pozemky z důvodu vymezení plochy pro bydlení na pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov.

5. Pořizovatel připouští, že v návrhu územního plánu k veřejnému projednání nebyla plocha č. 74 vymezena dle závěru z dohodovacího jednání ze dne 24.4.2012. Z dohodovacího jednání vyplynulo, že mezi zastavitelné plochy pro bydlení bude zařazena cca polovina pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov, navazující na stávající zástavbu, a to za předpokladu, že realizace stavby bude podmíněna přeložkou stávajícího vedení el. energie 35 kV. V Pokynech k dopracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, nebyl požadavek lokalizace plochy č. 74 zcela jasně konkretizován a plocha č. 74 byla chybně vymezena v opačné části pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov. Tato záležitost byla znovu řešena na dohodovacím jednání po veřejném projednání dne 21.2.2014, kde bylo konstatováno, že podmínka dohodnutá ve fázi projednání konceptu územního plánu trvá. I nadále bylo požadováno vymezení plochy č. 74 na cca polovině pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov pro 1 rodinný dům podélně kostela i přesto, že si případná realizace stavby vyžádá přeložku vedení el. energie 35 kV. V návrhu územního plánu pro 2. veřejné projednání byla plocha č. 74 vymezená v souladu s dohodnutými požadavky, tj. s návazností na zastavěné území podélně kostela, tj. za podmínky nezbytné přeložky stávajícího vedení el. energie 35 kV v případě realizace stavby.

6. Pořizovatel potvrzuje, že z dohodovacího jednání ke konceptu územního plánu ze dne 24.4.2012 vyplynulo, že podmínkou pro zařazení části pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov (plocha č. 74) mezi zastavitelné plochy pro bydlení bude zmenšení zastavitelné plochy pro bydlení A6 bez náhrady (v majetku stejného vlastníka). Plocha A6 byla do nového územního plánu převzata z předchozí územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou). Tento požadavek byl na základě dohodovacího jednání po veřejném projednání ze dne 21.2.2014 upraven tak, že podmínka zmenšení plochy A6 již netrvá, ale plocha A6 bude zařazena mezi plochy, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Pořizovatel se domnívá, že tento argument nelze považovat za účelový. Pozemek p.č. 665/9 k.ú. Horní Maxov nebyl zastavitelný v předchozím platném územním plánu, ani se o jeho zastavění neuvažovalo v žádné fázi pořizování nového územního plánu. Zastavitelnost části pozemku p.č.662/2 k.ú. Horní Maxov nebyla nikdy podmiňována směnou zastavitelných a nezastavitelných ploch na pozemku p.č. 665/9 k.ú. Horní Maxov, protože tento pozemek nikdy nebyl součástí zastavitelné plochy pro bydlení A6.

7. Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou z konceptu územního plánu vychází a byl dopracován v souladu s koncepcí rozvoje území obce a s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot. Územní plán vymezuje funkční plochy bez ohledu na vlastnické vztahy k jednotlivým pozemkům a nesleduje počet ploch vymezených jednotlivým vlastníkům. Územní plán se nezabývá cenami nemovitostí v území.

8. Pořizovatel nezpochybňuje tvrzení, že vymezení pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov jako zastavitelné plochy pro bydlení není v obecném zájmu města Lučany nad Nisou. Pořizovatel uvádí, že územní plán předmětný pozemek řešil vždy jako záměr soukromého investora, nikoliv jako veřejný zájem. V žádné fázi pořizování nezařadil územní plán lok. č. 74 mezi veřejně prospěšné stavby.

9. Pořizovatel uvádí, že pozemek p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov není přístupný z žádné veřejné komunikace. Přístup je zajištěn formou věcného břemene přes pozemek p.č 657 k.ú. Horní Maxov,

kteřý slouží jako zázemí ke kostelu. V katastru nemovitostí je evidován jako trvalý travní porost, ale ve skutečnosti je jeho část zpevněná a je využívána jako přístup ke kostelu, parkovací plocha, obratiště pro autobusy, stanoviště nádob pro tříděný odpad a přístup k objektu bydlení č.p. 171. V územním plánu je tento pozemek kolem kostela vymezený jako stabilizovaná plocha občanského vybavení – veřejné vybavenosti. Kvalita zajištěného přístupu je otázkou dohody vlastníků pozemků, kterých se věcné břemeno týká.

10. Pořizovatel potvrzuje, že o možném zařazení pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov mezi zastavitelné plochy pro bydlení s kladným výsledkem jednalo Zastupitelstvo města Lučany nad Nisou po veřejném projednání konceptu. Na základě dohodovacích jednání ve spolupráci s určeným zastupitelem byla část předmětného pozemku do návrhu územního plánu pro veřejné projednání zapracována jako zastavitelná plocha pro bydlení č. 74. Po veřejném projednání se Zastupitelstvo města Lučany nad Nisou na základě negativního ohlasu veřejnosti usneslo na vypuštění pozemku p.č. 662/2 k.ú. Lučany nad Nisou ze zastavitelných ploch pro bydlení. Na pokyn určeného zastupitele byla zastavitelná část pozemku (plocha 74 ) po 2. veřejném projednání vypuštěna ze zastavitelných ploch pro bydlení a vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vypuštěním části pozemku p.č. 662/2 k.ú. Horní Maxov (lok. č. 74) ze zastavitelných ploch pro bydlení BR a zařazením mezi plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území bylo námítce vyhověno.

### **Námítka č. 39**

Podal: [REDACTED]

Podání doručené na MěÚ v Lučanech nad Nisou 12.11.2013

Podatel je vlastníkem pozemku p.č. 189/1 v k.ú. Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou. Na základě tohoto vlastnického práva podává námítku proti návrhu nového Územního plánu Lučany nad Nisou, a to v souladu s ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Podatel nesouhlasí se změnou severní části pozemku p.č. 189/1 v k.ú. Horní Maxov na plochu zemědělskou a žádá, aby byl zachován jako plocha rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace.

Toto své stanovisko odůvodňuje podatel zejména tím, že na této části pozemku bylo v době, kdy jej podatel kupoval, povoleno stavět. Podatel pozemek koupil právě za účelem výstavby roubeného objektu jizerského typu. Tato část pozemku se navíc nachází přímo v zastavěné části obce, čili výstavba nové rekreační chaty, která historicky, vizuálně i koncepčně zapadá do dané krajinné oblasti, by nebyla žádným necitlivým zásahem do krajiny. Nový územní plán tuto možnost však zcela vylučuje, když celý pozemek hodlá zařadit do kategorie nezastavitelné plochy (plochy přírodní).

Jde o část pozemku pro celé území pro svoji výměru zanedbatelnou, která navíc funkčně i vizuálně splývá s již realizovanou zástavbou. Po konzultaci s obecním úřadem dospěl podatel k závěru, že pokud by bylo zachováno zařazení pozemku do kategorie plocha rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace, bylo by mu stavebním úřadem povoleno roubenku, která zapadá do rázu obce a krajiny, postavit. Bez této možnosti ztrácí pozemek pro podatele hodnotu a i jeho následný prodej by byl realizován za částku podstatně nižší, než za jakou jej podatel, se záměrem vystavit individuální objekt rekreace, koupil.

### **Návrh rozhodnutí: Námítce č. 39 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v severozápadní části Horního Maxova, mimo zastavěné území města, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). V katastru nemovitostí je předmětný pozemek zapsán jako trvalý travní porost. Přístup zajišťuje silnice III. třídy, která prochází po severovýchodní hranici pozemku.

Pořizovatel uvádí, že v době koupě pozemku p.č. 189/1 k.ú. Horní Maxov podatelem byl platnou územně plánovací dokumentací Územní plán sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ

Lučany nad Nisou). Z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou a jeho Změny č. 2 vyplývá, že pozemek p.č. 189/1 k.ú. Horní Maxov byl v této územně plánovací dokumentaci zařazen částečně do kategorie Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace, částečně do kategorie Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem.

Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2. Námitka podatele se týká severní části předmětného pozemku, která byla ÚPNSÚ Lučany nad Nisou zařazena mezi Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace, což pořizovatel potvrzuje.

Regulativy ÚPNSÚ Lučany nad Nisou pro kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace stanoví, že hlavním využitím těchto ploch bylo trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby jsou v těchto plochách nepřípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětný pozemek v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyl zastavitelný, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt) a nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu. Vzhledem k tomu, že se na předmětné části pozemku nacházela v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou pouze zeleň, odpovídalo možné využití předmětné části pozemku jeho charakteru (zeleň) bez možnosti jakéhokoliv zastavění. Proto pořizovatel nesouhlasí s tvrzením, že když podatel předmětný pozemek kupoval, byla v jeho severní části možná výstavba rekreačního či jiného objektu.

Podatel požadoval, aby severní část předmětného pozemku, byla v Územním plánu Lučany nad Nisou znovu zařazena mezi Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace, protože tím by mu byla zachována možnost umístit zde objekt individuální rekreace. K tomu pořizovatel uvádí, že předmětný pozemek ani jeho část nebylo možné do kategorie požadované podatelem zařadit, protože Plochy rozptýleného bydlení a individuální rekreace Územní plán Lučany nad Nisou v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území nenavrhuje. V rámci Ploch rozptýleného bydlení a individuální rekreace nebylo možné v době platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou novostavbu rodinného domu ani rekreačního objektu umístit.

V Územním plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek zařazen mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, protože není stavební parcelou a tudíž nebyl zahrnut v souladu s §58 stavebního zákona do zastavěného území. Pořizovatel v rámci dohodovacího jednání dne 21.2.2014 prověřil možnost zařazení uváděné části pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) z hlediska ochrany svých zájmů.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 189/1 k.ú. Horní Maxov je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit krajinu před urbanizací. Krajina v této části sídla je cenná jako celek, kde je třeba zachovat její stávající ráz s rozptýleným charakterem zástavby, udržovat stávající louky a pastviny ekologicky vhodnými způsoby. Předmětný pozemek je součástí cenného biotopu trojštětové louky, kde byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu rostliny *Gentiana aslepiana*. Vzhledem k tomu, že toto území je turisticky atraktivní oblastí, je důležité v této části území severozápadně od centrálního prostoru Horního Maxova zachování průhledů do prostoru ekologicky hodnotného území v údolí Rovného potoka, navazujícího na přírodní rezervaci Malá Strana. Páteřní komunikace je stávající cyklotrasou, a proto je snahou umožnit průhledy do tohoto přírodně významného pohledově exponovaného údolí bez souvislých lesů, s loukami a pastvinami, skupinami stromů a menšími lesíky, bez zpevněných komunikací a zástavby, z různých nezastavěných míst jižně od komunikace. Tato trasa je totiž hojně využívána nejen cyklisty, ale i turisty, ačkoliv není značenou turistickou cestou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto krajinářsky a přírodně hodnotném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických,

architektonických, ale také společenských hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitka nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 40**

Podali: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 12.11.2013

Podatelé uplatnili námitku k návrhu územního plánu města Lučany n.N. z důvodu nezařazení pozemku č. 1045/5, ostatní plocha, neplodná půda, výměry 895m<sup>2</sup>, k.ú. Lučany n.N. do zastavitelných ploch, tj. pozemků určených k zástavbě.

V příloze přiložili nové (kladné) vyjádření k jedinému zamítavému stanovisku (Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany ZPF).

Zároveň informovali, že se zástavbou pozemku souhlasí zastupitelstvo města (usnesení č. 139/2011) i Správa CIJKO Jizerské hory (dohodovací jednání ze dne 28. 3. 2012 [REDAKCE]).

V závěru shrnuli důvody ke kladnému vyřízení naší žádosti:

- a. ) Kladné vyjádření Krajského úřadu Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství
- b. ) Souhlas s možnou zástavbou pozemku Správy CHKO Jizerské hory, viz dohodovací jednání z 28.3.2012 [REDAKCE]
- c. ) Souhlas zastupitelstva města Lučany n.N. se zástavbou pozemku, usnesení č.139/2011
- d. ) Uvedený pozemek není louka, ale ostatní plocha, neplodná půda.
- e. ) Pozemek byl již jednou zastavěn (objekt sloužil cca do roku 1950 k bydlení), obrysy a základy jsou v terénu zřetelně vidět, z poloviny vyčnívají až o 1,5 metrů nad terén. Možné podklady jsou na Katastrálním úřadě.
- f. ) Pozemek přiléhá k pozemkům vybraným k zástavbě
- g. ) Pozemek dotváří ucelený tvar budoucí zástavby
- h. ) Pozemek také není vytržený z konceptu inženýrských sítí (tj. přívodu energií a odvodu odpadu v koncepci plánu města, el. energie v přilehlé cestě podél pozemku, plyn středotlak cca 20 metrů).

#### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 40 se vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Požizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Požizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnatý pozemek na severovýchodním okraji centrální části města Lučany nad Nisou, mimo zastavěné území města, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). V katastru nemovitostí je předmětný pozemek zapsán jako ostatní plocha – neplodná půda, nejedná se o zemědělský půdní fond. Na pozemku jsou dosud patrné základy stavby, která dle informace podatele sloužila v minulosti k bydlení. Přístup k pozemku zajišťuje nezpevněná místní komunikace.

V platném Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek vymezen jako nezastavitelná plocha v kategorii plochy Pole, louky, pastviny.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek zařazen mezi i nezastavitelné plochy v kategorii NS – plochy zemědělské se speciálním režimem. V rámci veřejného projednání uplatnil vlastník pozemku námitku k funkčnímu vymezení pozemku s požadavkem na zařazení mezi zastavitelné plochy pro bydlení.

Požizovatel svolal dne 16.11.2011, 28.3.2012 a 24.4.2012 dohodovací jednání dotčených orgánů, zástupců obce a zpracovatele z důvodu zpracování návrhu územního plánu, při kterém byla mimo jiné

diskutována možnost využití předmětného pozemku k zástavbě. Z dohodovacích jednání vyplynulo, že se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasí orgán ochrany zemědělského půdního fondu, odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Libereckého kraje, a proto nebyl pozemek v návrhu územního plánu k veřejnému projednání do zastavitelných ploch pro bydlení zařazen.

V rámci veřejného projednání návrhu podal opětovně vlastník pozemku námitku proti návrhu územního plánu. Přílohou námitky bylo mimo jiné sdělení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu č.j. KULK 4584/2013 ze dne 21.1.2013, ve kterém přehodnotil stanovisko k předmětnému pozemku z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu. Své konání odůvodnil chybným posouzením daného pozemku při dohodovacím jednání dne 28.3.2012, ke kterému došlo v důsledku nedostatku potřebných podkladů pro jeho posouzení. Uvedl, že po podrobnějším posouzení zjistil, že se ve skutečnosti nejedná o zemědělský půdní fond, a proto nebudou vlivem změny využití předmětného pozemku na zastavitelnou plochu dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu.

Požizovatel svolal dne 21.2.2014 a 18.3.2014 dohodovací jednání se záměrem dopracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou po veřejném projednání, kde byla opět prověřena možnost využití předmětného pozemku k zástavbě. Orgán ochrany ZPF konstatoval, že se případná změna funkčního využití předmětného pozemku nedotýká zájmů ochrany ZPF. Správa CHKO JH potvrdila, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení respektuje zásady Plánu péče o CHKO JH (základní dokument péče o chráněné území, slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů) a zásady Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH (odborným dokumentem, který ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a stanovuje zásady jeho ochrany).

Požizovatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel uvádí, že předmětný pozemek se nachází ve III. zóně CHKO JH, v blízkosti souvisle zastavěného území ve IV. zóně CHKO JH. Pozemek navazuje na větší rozvojovou lokalitu č.104. Lze předpokládat, že dořešení dopravní a technické infrastruktury v lok. 104, které je podmínkou zástavby této lokality, zároveň přispěje ke zkvalitnění dopravní přístupnosti a technické vybavenosti předmětného pozemku. Pořizovatel konstatuje, že vymezení zastavitelné plochy je v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí, jejímž cílem je rozvíjet zástavbu v kontaktu se stávajícím souvisle zastavěným územím a navázat na tradiční charakter a strukturu zástavby a tím respektuje obecné zásady Plánu péče o CHKO JH a Preventivního hodnocení krajinného rázu. Pozemek je v KN evidován jako ostatní plocha, vymezení zastavitelné plochy tedy neporušuje zásady ochrany ZPF, uvedené v § 4 zákona o ochraně ZPF, protože se jedná o nezemědělskou půdu.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku nebude mít nepřiměřený vliv na přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty území, chráněné ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů, proto bylo námitce vyhověno.

#### **Námitka č. 41**

Podali: [REDACTED]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 12.11.2013

Dne 11. 11. 2013 proběhlo veřejné projednání „Návrhu územního plánu Lučany nad Nisou, na němž byly přítomní účastníci mimo jiné poučeni o právu dotčených osob podávat zdůvodněné námitky proti Návrhu územního plánu Lučany nad Nisou, a to nejpozději v zákonné lhůtě 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. nejpozději do dne 18. 11. 2013. Podatelé tímto proti „Návrhu územního plánu Lučany nad Nisou“ uplatnili ve stanovené lhůtě níže odůvodněné námitky dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StZ“). Podatelé jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 1051/1 o výměře 1400 m<sup>2</sup> nacházejícím se v katastrálním území Lučany nad Nisou a zapsaném na listu vlastnictví č. 400 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou (dále jen „Dotčený pozemek“). Každá z podatelů je spoluvlastníkem Dotčeného pozemku v rozsahu svého spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4. Vzhledem ke spoluvlastnictví Dotčeného pozemku naplňují podatelé kritéria uvedená v § 52 odst. 2 StZ. K výše uvedenému podatelé přiložili internetový výpis z

katastru nemovitostí. Území dotčené námitkou dotčených osob odpovídá ploše části Dotčeného pozemku. Dotčený pozemek (nacházející se v katastrálním území města Lučany nad Nisou) není na žádném grafickém znázornění Návrhu územního plánu Lučany nad Nisou označen, proto dotčené osoby přikládají výtisk jednoho z výkresů územního plánu, a to konkrétně výkres „A2a Hlavní výkres urbanistická koncepce“, na kterém je Dotčený pozemek zvýrazněn. Dotčený pozemek se nachází v blízkosti pozemní komunikace vedoucí z centra města Lučany nad Nisou (kolem budovy bývalé restaurace Blaník a základní školy) směřující do části obce Horní Maxov a je umístěn ve svahu tzv. Ferdinandova kopce. Na již odkazovaném výkresu „A2a Hlavní výkres urbanistická koncepce“, jakož i na dalších výkresech je část Dotčeného pozemku označena jako „plocha smíšená nezastavěného území“, pro niž je používána zkratka „NS“. Námitka podatelů směřuje proti takovému určení povahy části Dotčeného pozemku. Daný způsob využití Dotčeného pozemku totiž zcela neodůvodněně nahrazuje dosavadní způsob využití části Dotčeného pozemku určeného stávajícím územním plánem města Lučany nad Nisou za „zahradu a sad“. I Návrh územního plánu Lučany nad Nisou přitom umožňuje považovat určitou plochu za plochu zemědělskou - zahradu, a proto k takové změně způsobu využití není dán žádný důvod. Podstata námitky ovšem spočívá v nezařazení předmětné části Dotčeného pozemku do zastavitelného území. Tato námitka vychází ze stavu, kdy jsou mezi zastavitelné plochy ve srovnání s aktuálně platným územním plánem nově zařazována rozsáhlá území, čímž dochází k navýšení jejich hodnoty, a část Dotčeného pozemku zůstala ignorována, ačkoliv prakticky splývá s oblastí určenou k bydlení. Je přitom zřejmé, že zařazení předmětné části Dotčeného pozemku do zastavitelných ploch zvyšuje hodnotu Dotčeného pozemku a má tedy bezprostřední dopad na obsah spoluvlastnického práva dotčených osob k Dotčenému pozemku. Uvedené nabývá zvlášť na významu za situace, kdy pouze část Dotčeného pozemku je označena za nezastavitelné území a část za zastavitelné území naopak určena je. Podatelé proto z důvodu ochrany svých vlastnických práv, s přihlédnutím k charakteru Dotčeného pozemku a vzhledem k minimálnímu vlivu na koncept územního plánu požadují, aby byl **celý Dotčený pozemek v Návrhu územního plánu Lučany nad Nisou zařazen mezi zastavitelné plochy.**

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 41 se vyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v severovýchodní části centrálních Lučan, částečně v zastavěném území, na hranici III. a IV. zóny Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). V katastru nemovitostí je předmětný pozemek zapsán jako trvalý travní porost, na pozemku je evidována stavební parcela s využitím jako zbořeniště. Přístup zajišťuje silnice III. třídy, která prochází po severozápadní hranici pozemku.

Pozemek p.č. 1051/1 k.ú. Lučany nad Nisou včetně st.p.č.195/2 k.ú. Lučany nad Nisou (zbořeniště) byl v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou zařazen částečně mezi stabilizované plochy v kategorii Plochy pro bydlení rodinné, částečně mezi plochy v kategorii Zahrady, sady. Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou vycházel z platného územního plánu a zařadil odpovídající část pozemku se stavební parcelou mezi plochy zastavěné pro bydlení a část předmětného pozemku mezi plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území. Pořizovatel vyhodnotil, že nové funkční využití nepředpokládá stejnou funkci jako předchozí územně plánovací dokumentace, tj. pěstování okrasných i užitkových stromů, plodin a květin, ale umožňuje zachování různých forem ostatní zeleně krajinné, ochranné, izolační apod. V rámci dohodovacích jednání dne 21.2.2014 byla možnost zařazení celého pozemku mezi stabilizované plochy pro bydlení konzultována s kladným závěrem. V Územním plánu Lučany nad Nisou byl celý předmětný pozemek zařazen mezi zastavěné Plochy pro bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Zařazení požadované části pozemku p.č. 1051/1 k.ú. Lučany nad Nisou je



v souladu s § 58 stavebního zákona, který stanoví, že do zastavěného území se zahrnují mimo jiné zastavěné stavební pozemky. Dle stavebního zákon je zastavěným pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod jedním oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Předmětný pozemek se stavební parcelou (zbořeništěm) na st.p.č.195/2 k.ú. Lučany nad Nisou tvoří jeden celek, a proto ho lze celý vyznačit jako zastavěný pozemek. Změna vymezení není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny - uvažovaná část pozemku přímo navazuje na IV. zónu Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory v urbanizované části města, na pozemku není vymezen územní systém ekologické stability krajiny, nebyly zde zjištěny významné biotopy ani chráněné druhy rostlin a živočichů.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazení podatelem požadované části pozemku p.č. 1051/1 k.ú. Lučany nad Nisou mezi stabilizované plochy pro bydlení je v souladu s vymezením zastavěného území dle § 58 stavebního zákona a nepředstavuje nepřiměřený zásah do přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Námitce bylo vyhověno.

#### **Námitka č. 42**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel je vlastníkem pozemku číslo 1150/7 v k. ú. Lučany (lokalita 52) obec Lučany nad Nisou. Jeho záměrem je vybudování rekreačního objektu na lokalitě č. 52 dle konceptu ÚP Lučany. Tímto podává námitku, která směřuje proti vypuštění lokality č. 52 z návrhu ÚP Lučany. Tento dokument navrhuje zařadit tuto plochu jako nezastavitelnou.

Odůvodnění:

Svojí námitku opírá o nové skutečnosti - přeložení stávající trasy VTL plynovodu Polubný-Jablonec n. N. do nové trasy, snížení jeho kategorie z VTL na středotlak a tím snížení ochranného pásma. Domnívá se, že výstavbou rekreační chaty v dané lokalitě nenaruší stávající strukturu zástavby a urbanistické hodnoty daného místa. Pozemek je přístupný z užívané komunikace a přímo s ní sousedí. Na jižní i severní straně od jeho pozemku je historicky realizována zástavba rekreačními a rodinnými domy. Bude maximálně akceptovat požadavky správy CHKO na architektonický vzhled stavby.

Požadavek podatele:

Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby byl pozemek péče v k. ú. Lučany opětovně zařazen do ploch určených pro bydlení (kategorie BR nebo BV).

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 42 se nevyhovuje**

Odůvodnění:

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v Horních Lučanech, mimo zastavěné území, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). V katastru nemovitostí je předmětný pozemek zapsán jako trvalý travní porost. Pozemek je přístupný z nepevněné neudržované cesty.

V platném Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek vymezen jako nezastavitelná plocha v kategorii plochy Pole, louky, pastviny.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byl pozemek p.č. 1150/7 k.ú. Lučany nad Nisou vymezen jako zastavitelná plocha pro bydlení (lok. 52). Se zařazením předmětného pozemku do této funkční kategorie nesouhlasila Správa CHKO JH z důvodu rozporu s tradiční strukturou stávající zástavby. Navíc přes tento pozemek v té době procházel VTL plynovod, který neumožňoval umístění rodinného domu bez přeložky vedení. Tyto důvody ovlivnily závěr dohodovacího jednání dotčených





orgánů dne 16.11.2011, ze kterého vyplynul požadavek na vypuštění předmětného pozemku (lok. 52) ze zastavitelných ploch pro bydlení. Zástupce podatele požádal v únoru r. 2013 společnost RWE a v březnu r. 2013 Správu CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje (dále jen KÚLK), orgán ochrany ZPF, o vyjádření k uvažované stavbě chaty – rodinného domku na předmětném pozemku. Z pohledu KÚLK, orgánu ochrany ZPF, byla plocha posouzena jako akceptovatelná pro realizaci bydlení. Ve vyjádření RWE je uvedeno, že za určitých podmínek je možné na pozemek umístit chatu, která nebude sloužit trvalému bydlení, tzn. nebude se jednat o rodinný dům. Pořizovatel podotýká, že podmínky využití Ploch pro bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR výstavbu rekreačních a zahradních chat nepřipouští. Správa CHKO JH potvrdila, že na svém stanovisku ke konceptu trvá a nesouhlasí s jejím zařazením do zastavitelných ploch pro bydlení. Návrh územního plánu pro veřejné projednání zařadil předmětný pozemek mezi Plochy smíšené nezastavěného území v kategorii NS.

V rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou uplatnil zástupce podatele námitku, ve které požadoval, aby byl předmětný pozemek opětovně zařazen mezi plochy určené pro bydlení. Pořizovatel svolal dne 21.2.2014 a 18.3.2014 dohodovací jednání se záměrem dosažení dohody s dotčenými orgány k námitkám a připomínkám uplatněným v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu. Opět byla prověřena možnost využití předmětného pozemku k zástavbě. Dohody nebylo dosaženo, Správa CHKO JH potvrdila, že dále nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na uvedeném pozemku. Ve stejném období Stavební úřad Magistrátu města Jablonec nad Nisou vydal rozhodnutí na akci Rekonstrukce VTL Plynovodu Lučany – Josefův Důl – převod na STL. Vedení STL plynovodu bylo zároveň přeloženo na hranici pozemku p.č. 1150/7 k.ú. Lučany nad Nisou. Pořizovatel připouští, že po rekonstrukci vedení je pozemek limitován vedením plynovodu v mnohem menší míře a stavbu rodinného domu by bylo možné umístit mimo trasu i ochranné pásmo STL plynovodu. Přesto návrh územního plánu zohlednil neopominutelné důvody, spočívajících v ochraně přírodních, urbanistických a architektonických hodnot daného území. Předmětný pozemek byl ponechán v Plochách smíšených nezastavěného území NS, které výstavbu rodinných domů ani rekreačních objektů nepřipouští.

V květnu r. 2015 proběhlo 2. veřejné projednání návrhu územního plánu. Podatel uplatnil další námitku proti nezařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Následně bylo svoláno dohodovací jednání, kde byl mimo jiné opět diskutován požadavek podatele přehodnotit stanovisko k zastavitelnosti předmětného pozemku v Územním plánu Lučany nad Nisou. Vzhledem ke skutečnosti, že od veřejného projednání nedošlo v území ke změně podmínek z hlediska ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO JH ze svého stanoviska neustoupila. V Územním plánu Lučany nad Nisou je předmětný pozemek vymezen jako Plocha smíšená nezastavěného území NS, která je určena pro udržování různých forem zeleně, včetně pozemků zemědělského půdního fondu pro extenzivní způsob hospodaření.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1150/7 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Předmětný pozemek se nachází ve volné krajině mimo zastavěné území sídla, v pohledově velmi exponované poloze na jižním svahu hřebínku nad mělkou a otevřenou údolní nivou Smržovského potoka. V tomto území převažuje zástavba volně řazená podél silnice III. třídy v mírně zvlněném terénu v údolí Smržovského potoka, souvislejší zástavba je soustředěna kolem křižovatky severozápadně od předmětného pozemku. Svah hřebínku v uvažované části je přehledný, bez souvislých porostů zeleně. Vymezení zastavitelné plochy je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008), ale také s zásadami celkové koncepce rozvoje území a ochrany a rozvoje hodnot, vytyčených v textové části územního plánu. Pozemek leží v pohledově exponované poloze mimo souvisle zastavěné území sídla i mimo strukturu zástavby a umístění stavby domu v této poloze je v rozporu se zásadami ochrany krajinného rázu, především se zásadou nevkládat objekty do pohledově exponovaných poloh svahů, nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nerozšiřovat sídla do okolních luk, nezahušťovat rozvolněnou strukturu zástavby. Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením, že předmětný pozemek bezprostředně navazuje na plochy bydlení a je prolukou ve stávající zástavbě, protože pozemek se ploch bydlení pouze okrajově dotýká. Pořizovatel je toho názoru, že právě vzhledem ke konfiguraci terénu a rozložení zeleně je třeba chránit harmonické měřítko zdejší krajiny a pohledový obraz krajinného horizontu před umístěním objektu na předmětném pozemku z důvodu předpokládaného ovlivnění krajinného rázu. Pořizovatel připouští, že předmětný pozemek je přístupný z veřejné komunikace, její převážná část je spíše neudržovanou

cestou v krajině s travnatým povrchem.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku p.č.1150/7 k.ú. Lučany nad Nisou mezi plochy bydlení v tomto krajinářsky a přírodně hodnotném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 43**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Namítající jako vlastník pozemku p.č. 1528/1 v k.ú. Lučany nad Nisou (v KN trvalý travní porost, výměra 6908 m<sup>2</sup>) nesouhlasí s jeho zařazením mezi plochy nezastavitelného území, jak je znázorněno v předkládaném návrhu územního plánu. Důvodem je záměr využít pozemek ke stavbě rodinného domu. Žádá tedy o zařazení pozemku mezi plochy bydlení.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 43 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek ve volné krajině, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH), který pouze okrajově navazuje na zastavěné území velmi řídké rozptýlené zástavby. Přístup k předmětnému pozemku zajišťuje místní komunikace zpevněná perkem, která na úrovni předmětného pozemku přechází v komunikaci s hliněným a travnatým povrchem.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek zařazen v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření smíšených s rekreací, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků ekologickými způsoby a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnicího funkce rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatel uplatnil ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětných pozemků diskutována. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1528/1 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována velmi řídkou rozptýlenou zástavbou jednotlivých staveb nebo jejich malých skupin v mírně zvlněném terénu v údolí bezejmenného potoka, s velkými nezastavěnými přírodně hodnotnými travními porosty mezi izolovanými stavbami a s krajínoutrnou nelesní zelení. Území je pohledově velmi exponované z různých míst, přehledné, bez souvislých lesů, se skupinami stromů a doprovodnou zelení cest a bývalých mezí. Zařazením pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny mimo stávající a tradiční strukturu zástavby v pohledově velmi exponované poloze, s velmi řídkou rozptýlenou zástavbou, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním

dokumentu Preventivní

hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Pozemek je součástí relativně kvalitní louky – mozaiky biotopů horské trojštětové louky, mezofilní ovsíkové louky a podhorského až horského smilkového trávníku. Zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení je také v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu jde o zemědělskou půdu, v katastru nemovitostí je pozemek evidován jako trvalý travní porost. Jedná se sice o pozemek s půdami převážně s podprůměrnou nebo velmi nízkou produkční schopností, ale ve volné krajině na souvislých plochách zemědělského půdního fondu. Nejedná se o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou. V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací. Krajina v této části sídla je cenná jako celek, kde je třeba zachovat její stávající ráz s rozptýleným charakterem zástavby, udržovat stávající louky ekologicky vhodnými způsoby. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku je v rozporu se zásadami celkové koncepce rozvoje území a koncepce ochrany rozvoje hodnot území, stanovených Územním plánem Lučany nad Nisou. Dalším významným limitem je vedení el. energie 35 kV a jeho ochranného pásma přes předmětný pozemek. Tato skutečnost by limitovala vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v návaznosti na veřejnou komunikaci a vhodné umístění rodinného domu v rámci uvažované zastavitelné plochy.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením předmětného pozemku p.č. 1528/1 k.ú. Horní Maxov mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto cenném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 44**

Podali: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013.

Namítající jako vlastník pozemku p.č. 2642/9 v k.ú. Lučany nad Nisou nesouhlasí s jeho zařazením mezi plochy nezastavitelného území, jak je znázorněno v předkládaném návrhu územního plánu. Důvodem je záměr pozemek využít ke stavbě rodinného domu. Žádá tedy o zařazení pozemku mezi plochy bydlení.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 44 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnatý pozemek na jihovýchodním okraji centrální části Lučan, mimo Chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory (dále CHKO JH). Pozemek severní stranou navazuje na zastavěné území, z jihu hraničí s pozemkem železniční dráhy. Předmětný pozemek bezprostředně navazuje na pozemky, které tvoří zázemí usedlosti s mačkárnou skla č.p.503, která je nemovitou kulturní památkou. Pozemek je přístupný z místní komunikace částečně s perkovým povrchem.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek p.č. 2642/9 k.ú. Lučany nad Nisou zařazen částečně v plochách Zahrady, sady a částečně v plochách Ochranná, doprovodná a izolační zeleň. V předchozí územně plánovací dokumentaci nebyl předmětný pozemek plochou zastavitelnou.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi Plochy zeleně ostatní a specifické ZO, proti čemuž podatel uplatnil ve fázi veřejného projednání námitku s požadavkem na zařazení pozemku mezi plochy zastavitelné pro bydlení. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětného pozemku mezi plochy pro bydlení diskutována. Z pohledu ochrany přírodních

hodnot nebyly shledány důvody, které by bránily zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Převážná část předmětného pozemku se nachází v ochranném pásmu dráhy, které činí 60 m od osy krajní koleje na obě strany. Obecně není vhodné situovat obytnou zástavbu do ochranného pásma dráhy vzhledem k negativním vlivům způsobeným provozem železniční dopravy, územní plán tento limit území respektuje. Pořizovatel se také domnívá, že umístění stavby v severní části pozemku by představovalo negativní zásah do prostředí kulturní památky - usedlosti s mačkárnou č.p. 503, která se nachází v bezprostřední blízkosti severní části předmětného pozemku. Krajina v této části území je charakterizována řídkou rozptýlenou zástavbou a hodnota kulturní památky spočívá nejen v zachovalosti samotného objektu, ale také v nedotčenosti okolního prostředí, ve kterém se kulturní památka nalézá. Pořizovatel zastává názor, že narušení charakteru stávající zástavby umístěním stavby v bezprostřední blízkosti kulturní památky by zmenšilo hodnotu kulturní památky. Požadavek na zachování řídky rozptýlené zástavby a respektování uvedených nemovitých kulturních památek je zakotvena také v podmínkách využití zastavitelných ploch č. 109c a č. 88 severovýchodně od předmětného pozemku.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 2642/9 k.ú. Lučany nad Nisou by došlo ke střetu nejen s ochranným pásmem dráhy, ale v severní části předmětného pozemku také s prostředím kulturní památky. Došlo by k nepřiměřenému zásahu zejména do urbanistických, architektonických a kulturních hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů.

Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 45**

Podal: [REDACTED]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 15.11.2013

Podatel uplatnil námitku proti Návrhu územního plánu Lučany nad Nisou. Cítí se dotčeným vlastníkem pozemku ppč. 1252/6 v k.ú. Jindřichov nad Nisou. Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podává proti Návrhu územního plánu Lučany nad Nisou na základě ustanovení §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitku. Žádá, aby byla část pozemku ppč. 1252/6 ponechána mezi plochami určenými k bydlení, jak je uvedeno v textové části konceptu ÚP Lučany nad Nisou a zakresleno v příslušných výkresech konceptu (lokality označena pod poř. číslem 12).

Podle stávajícího platného ÚP se pozemek nachází v oblasti ploch rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. V návrhu nového ÚP je však nově zařazen mezi plochy zeleně, což pozemek znehodnocuje. Změna způsobu využití pozemku není v souladu s bodem 5 „Konceptce rozvoje území obce“ (navázat na koncepci stanovenou v platné ÚPD) uvedené v textové části návrhu ÚP.

Na pozemku se asi 30 let nachází chata, jejíž stavba byla povolena. Pozemek má zajištěn přístup z místní komunikace a má dostatečnou výměru (1768 m<sup>2</sup>). Pozemek plynule navazuje na současnou zástavbu a veškeré pozemky nad silnicí jsou zařazeny mezi zastavitelné. Ve srovnatelném případě pozemku ppč. 1198/1 počítá návrh ÚP se zařazením části pozemku do ploch zastavitelných „BR“ (změna označena poř. č. 10). Přitom zde bude muset být případná stavba RD umístěna ve větší vzdálenosti od silnice než v mém případě a bude tak provedena až za linií současné zástavby. Podatel zastává názor, že pokud mají být změny ÚP posuzovány objektivně, musí být ve všech případech uplatňována stejná kritéria.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 45 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnatý pozemek s občasným výskytem náletové zeleně v horní části Jindřichova, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti

Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Pozemek navazuje na zastavěné území.

Poživatel potvrzuje, že pozemek p.č. 1252/6 k.ú. Jindřichov nad Nisou byl v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou, zařazen do kategorie Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím těchto ploch bylo trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětný pozemek v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyl zastavitelný, jelikož zde nebyla umístěna stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt), nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu. Vzhledem k tomu, že se na předmětném pozemku nacházel v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou pouze trvalý travní porost s rozptýlenou náletovou zelení a nelegálně postavená dřevěná chata, odpovídalo možné využití pozemku jeho charakteru (zeleň) bez možnosti jakéhokoliv zastavění.

Poživatel uvádí, že nový Územní plán Lučany nad Nisou zařazením předmětného pozemku mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS funkční využití uvedené v ÚPNSÚ Lučany nad Nisou potvrdil, proto vydáním nového územního plánu nedojde ke znehodnocení předmětného pozemku. Ke změně možného využití předmětného pozemku v novém územním plánu nedochází, zařazení pozemku není v rozporu s koncepcí stanovenou v předchozím platném územním plánu.

Proti zařazení předmětného pozemku mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku. Poživatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen jako Plocha smíšená nezastavěného území NS. Podatel uplatnil námitku proti navrženému funkčnímu využití předmětného pozemku také ve 2. veřejném projednání. Námitka byla znovu posouzena v dohodovacím jednání dne 23.7.2015. Vzhledem k tomu, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností, byl předmětný pozemek v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen v Plochách smíšených nezastavěného území NS.

Poživatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Poživatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1252/6 k.ú. Jindřichov nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována výrazně rozptýlenou zástavbou podél silnice III, třídy v mělkém údolí horní části Jindřichova. Toto území se řadí mezi nejnehodnotnější části sídla se zachovalou strukturou a hodnotnými stavbami, kde se rozvoj nové zástavby vzhledem k hodnotám území nenavrhuje. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby mimo tradiční strukturu zástavby, zahuštění řídké rozptýlené zástavby v území se zachovalou strukturou a s hodnotnými stavbami, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování zástavby, zachovat ráz lokality jako celku a udržovat stávající louky a pastviny. Z pohledu ochrany přírodních aspektů je jihozápadní část předmětného pozemku součástí velmi hodnotné mozaiky biotopů vlhké pcháčové louky, vlhkého tužebníkového lada, nevápnitého mechového slatiniště s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny *Dactylorhiza fuchsii*, převážná část předmětného pozemku je součástí mozaiky kvalitních biotopů mezofilní ovsíkové louky, podhorského až horského smilkového trávníku a horské trojštětové louky. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) se jedná se o pozemek se zemědělskými půdami převážně s velmi nízkou či podprůměrnou produkční schopností, ale na souvislých plochách zemědělského půdního fondu. Nejedná se o nevyužití plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou. Ačkoliv předmětný pozemek přímo navazuje na zastavěné území, zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by vzhledem k řídké rozptýlené zástavbě v tomto území znamenalo zábor

zemědělské půdy ve volné krajině, což je v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF, dle zákona o ochraně zemědělského ZPF.

Podatel uvádí, že na předmětném pozemku se nachází chata, jejíž stavba byla povolena. Dle informace Stavebního úřadu Magistrátu města Jablonec nad Nisou však byla stavba chaty povolena na pozemku p.č. 1253/3 k.ú. Jindřichov nad Nisou, nikoliv na pozemku p.č. 1252/6 k.ú. Jindřichov nad Nisou ve vlastnictví podatele. S vlastníkem chaty bylo stavebním úřadem zahájeno řízení o odstranění objektu. Podatel námitky není vlastníkem uvedeného objektu.

Dále podatel uvádí, že předmětný pozemek má zajištěn přístup na místní komunikaci. Silnice III. třídy se pozemek dotýká pouze bodově severním rohem, nelze ho proto využít jako plnohodnotný přístup k zajištění obsluhy pozemku. Pořizovatel připouští, že předmětný pozemek má přístup na místní komunikaci. Pro obsluhu objektu bydlení se však tato trasa jeví jako poměrně komplikovaná. Je vedena spojovacím krčkem pozemku na obslužnou komunikaci, která navazuje na místní komunikaci. Obslužná komunikace není běžně využívaná a s rostoucí vzdáleností od místní komunikace přestává být v terénu patrná.

Pořizovatel připouští, že předmětný pozemek má dostatečnou výměru a navazuje na zastavěné území. Nelze se ztotožnit s tvrzením, že veškeré pozemky nad silnicí v řešeném území jsou zařazeny mezi zastavitelné. Stávající objekty bydlení včetně souvisejících pozemků jsou zařazeny mezi stabilizované plochy pro bydlení v zastavěném území. Nové zastavitelné plochy se v části horního Jindřichova vzhledem k hodnotám území nenavrhují.

Pořizovatel uvádí, že možnost zastavění pozemků a jejich zařazení do zastavitelných ploch je posuzováno jednotlivě dle konkrétních podmínek v území. Předmětný pozemek se nachází v jiné části území než zastavitelná plocha č. 10, proto nelze tyto případy srovnávat. Zastavitelná plocha č. 10 se nachází ve střední části Jindřichova, kde územní plán navrhuje částečné doplnění zástavby. Lokalita č. 10 doplňuje proluku v zastavěném území a objekt lze v rámci této plochy umístit v přijatelné vzdálenosti od páteřní komunikace, aniž by došlo k narušení urbanistické struktury v této části území.

Pořizovatel podotýká, že vzdálenost uvažovaného objektu podatele od páteřní komunikace neměla na zastavitelnost předmětného pozemku žádný vliv. Umístění objektu by v případě zastavitelnosti pozemku bylo do určité míry předurčeno vedením el. energie 35 kV a jeho ochranného pásma, tzn. že by objekt bydlení musel být vzhledem ke stávajícímu limitu v území umístěn v linii se stávající zástavbou v části pozemku směrem k páteřní komunikaci.

Pořizovatel také poukazuje na skutečnost, že sousední pozemek na ppč. 1256/1 k.ú. Jindřichov n.N., kde jsou podmínky obdobné jako u pozemku p.č. 1252/6 k.ú. Jindřichov nad Nisou, nebyl mezi zastavitelné pozemky také zařazen, ačkoliv vlastník pozemku proti tomu také namítal.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením pozemku p.č. 1252/6 k.ú. Jindřichov nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto cenném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 46**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 15.11.2013

Podatelé jsou vlastníky pozemku ppč. 1310 v k.ú. Jindřichov nad Nisou. Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podávají proti Návrhu územního plánu Lučany nad Nisou na základě ustanovení §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitky:

Námitka 1:

Žádají, aby bylo z návrhu územního plánu odstraněno chybné zakreslení lyžařské trasy přes výše uvedený pozemek.

Trasa je přes pozemek vedená úhlopříčně. Značným způsobem omezuje výkon vlastnického práva a pozemek znehodnocuje. V Jindřichově využívají lyžaři veškeré louky podél západní hranice katastru od bývalé skládky ve střední části Jindřichova podél lesa nahoru až po náš pozemek. Lyžařská trasa je přitom zakreslena pouze na našem a 2 sousedních pozemcích, což nekoresponduje s realitou. Zakreslení trasy na ppč. 1310 neodpovídá reálným možnostem jejího vedení, na jižní straně je trasa



ukončena v lese a na straně severní ústí do transformátoru.

Námítka 2:

Žádají, aby byla část pozemku ppč. 1310 ponechána mezi plochami určenými k bydlení, jak je uvedeno v textové části konceptu ÚP Lučany nad Nisou a zakresleno v příslušných výkresech konceptu (lokality označena pod poř. číslem 13).

Podle stávajícího platného ÚP se pozemek nachází v oblasti ploch rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. V návrhu nového ÚP je však nově zařazen mezi plochy zeleně, což pozemek znehodnocuje. Změna způsobu využití pozemku není v souladu s bodem 5 „Konceptce rozvoje území obce“ (navázat na koncepci stanovenou v platné ÚPD) uvedené v textové části návrhu ÚP. Není naplněn ani bod 1 této koncepcce „vytvořit územní podmínky pro optimální plošný a prostorový rozvoj obce...“. V k. ú. Jindřichov nad Nisou jsou nové plochy k bydlení podle návrhu ÚP umísťovány značně nerovnoměrně a zahušťují zástavbu ve střední části obce. Naproti tomu v severní části katastru žádný rozvoj obce není umožněn. Pozemek vyhovuje přísnějším podmínkám využití pozemků pro plochy obytné - bydlení v rodinných domech -, „BR“ situovány ve 3. zóně, které jsou popsány v textové části návrhu ÚP. Pozemek má dostatečnou výměru (5441 m<sup>2</sup>) a je celoročně bez problémů přístupný z veřejné komunikace.

**Návrh rozhodnutí: Námitce č. 46 se v části 1) vyhovuje, v části 2) nevyhovuje**

**Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námítku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnatý pozemek v horní části Jindřichova, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Pozemek navazuje na zastavěné území rozptýlené zástavby. Pozemek je přístupný ze silnice III. třídy, která probíhá po severovýchodní hranici pozemku.

K bodu č. 1 pořizovatel uvádí:

Podatel uvádí, že trasa vedená úhlopříčně přes předmětný pozemek značným způsobem omezuje výkon vlastnického práva a pozemek znehodnocuje. Proto požaduje odstranění chybného zakreslení lyžařské trasy přes výše uvedený pozemek. V návrhu územního plánu k veřejnému projednání bylo na území Jindřichova a Horního Maxova vyznačeno vedení lyžařské trasy, které neodpovídalo skutečnému trasování. Podklad k zapracování reálného vedení lyžařské trasy na území města Lučany nad Nisou poskytla [redacted], která zajišťuje úpravu běžeckých tratí v Jizerských horách již od r. 1999. Vlivem technické chyby nebyla tato trasa zapracována ani v grafické části návrhu územního plánu k 2. veřejnému projednání, ale až před vydáním Územního plánu Lučany nad Nisou. Pořizovatel konstatuje, že v územním plánu je vyznačené trasování pouze přibližné, nikoliv přesné, což není možné při úpravách tratí v reálném terénu v zimním období zajistit. Pořizovatel ale souhlasí s podatelem, že původní vyznačení lyžařské trasy neodpovídalo realitě. Skutečná trasa probíhá v tomto území úhlopříčně přes předmětný pozemek p.č. 1310 k.ú. Jindřichov nad Nisou a podél lesa na jihozápadní hranici katastrálního území Jindřichov nad Nisou až k bývalé skládce ve střední části Jindřichova, kde opouští území města. Vyústění trasy v severní části do transformátoru je dáno přibližným naznačením vedení trasy. V příloze námítky ke 2. veřejnému projednání podatel přiložil zákres skutečného vedení lyžařské trasy přes předmětný pozemek a v souladu s touto přílohou bylo vedení lyžařské trasy do Územního plánu Lučany nad Nisou zapracováno.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem jsou toho názoru, že zakreslením lyžařské trasy na území Jindřichova přes pozemek p.č. 1310 k.ú. Jindřichov nad Nisou dle skutečnosti uvedené v příloze námítky podatele bylo námitce vyhověno.

K bodu č. 2 pořizovatel uvádí:

Pořizovatel potvrzuje, že pozemek p.č. 1310 k.ú. Jindřichov nad Nisou byl v předchozí platné územně plánovací dokumentaci Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou zařazen do kategorie Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím těchto ploch bylo trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň.

Přípustné bylo umístění

doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětný pozemek v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyl zastavitelný, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt), nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ke stavbě hlavní ani žádnou jinou novostavbu. Vzhledem k tomu, že se na předmětném pozemku nacházel v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou pouze trvalý travní porost, odpovídalo možné využití pozemku jeho charakteru (zeleň) bez možnosti jakéhokoliv zastavění.

Pořizovatel uvádí, že nový Územní plán Lučany nad Nisou zařazením předmětného pozemku mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS funkční využití uvedené v ÚPNSÚ Lučany nad Nisou potvrdil, proto vydáním nového územního plánu nedojde ke znehodnocení předmětného pozemku. Ke změně možného využití předmětného pozemku v novém územním plánu nedochází, zařazení pozemku není v rozporu s koncepcí stanovenou v předchozím platném územním plánu.

Proti zařazení předmětného pozemku mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Podatel uplatnil námitku proti funkčnímu zařazení předmětného pozemku ještě v rámci 2. veřejného projednání. V dohodovacím jednání dne 23.7.2015 bylo konstatováno, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností a dotčené orgány na svém stanovisku trvají. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel uvádí, že horní část Jindřichova patří mezi nejhodnotnější části zástavby na území Lučan nad Nisou. Jedná se o část sídla se zachovalou strukturou a hodnotnými stavbami, s vazbou k přírodní nebo přírodě blízké krajině, kde se rozvoj nové zástavby nenavrhuje. Toto území je považované z hlediska staveb za stabilizované. Požadavkem v tomto území je zachování původní urbanistické struktury a ochrana architektonického dědictví, ochrana dochovaných přírodních prvků a uchování rázu lokality jako celku. Předmětný pozemek se nachází mimo zastavěné území města, ale na stávající zastavěnou plochu navazuje. V této části horního Jindřichova jihozápadně od silnice III. třídy je krajina charakterizována jednotlivou velmi řídkou rozptýlenou zástavbou ve volné krajině nezastavěných luk a pastvin. Z pohledu ochrany přírodních prvků je pozemek velmi cennou mozaikou biotopů vlhkého tužebníkového lada mezofilní ovsíkové louky. Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku by došlo k zastavění části pozemku, který je součástí rozsáhlé souvislé enklávy cenných lučních biotopů.

Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby mimo tradiční strukturu zástavby, zahuštění řídké rozptýlené zástavby v území se zachovalou strukturou a s hodnotnými stavbami, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování zástavby, zachovat ráz lokality jako celku a udržovat stávající louky a pastviny.

Jedná se o pozemek se zemědělskými půdami převážně s podprůměrnou produkční schopností, ale v rámci souvislých ploch zemědělského půdního fondu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) dle § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu se nejedná o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou, ale součást souvislých ploch zemědělského půdního fondu.

Střední částí předmětného pozemku prochází vedení el. energie 35 kV včetně jeho ochranného pásma. Tato skutečnost však neměla při rozhodování o vymezení zastavitelné plochy na předmětném pozemku zásadní vliv, stejně jako vedení lyžařské trasy přes předmětný pozemek.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem jsou toho názoru, že zařazením pozemku p.č. 1310 k.ú. Jindřichov nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto krajinářsky cenném území by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných

ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 47**

Podal: [REDAKOVANÉ]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel na základě vlastnictví pozemku p. č. 63/2 v k. ú. Horní Maxov nesouhlasí s jeho vypuštěním z původního šířeji pojatého ÚP a jeho nezařazení do projednávaného návrhu ÚP. Pozemek je dopravně přístupný, (sousedí s obecní komunikací), dobře připojitelný na inž. sítě, velikosti vyhovující a lze jej zastavět dle podmínek návrhu ÚP - Plochy obytné - bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR (isolovanější, blíže k přírodě, dále od soustředěnější zástavby, území s výrazně rozptýlenou zástavbou, menší shluky až samoty výše ve svazích údolí nebo v jejich závěrech a na náhorních rovinatějších plochách). Pozemek je na okraji části H. Maxova, výjimečné lokality pod Slovankou, což hodlá podatel respektovat již při projektování - bude pojato tradiční architektonické ztvárnění (pojizerské) budovy menšího RD. Pro zařazení pozemku rovněž hovoří již zakres této plochy v původním „šířeji“ pojatém územním plánu. Pozemek je dostatečně veliký na umístění 1 RD včetně vyřešení inž. sítí, vč. ochranného pásma vrtu - nezapsaného do KN. Proto podatel podává podnět na navrácení této plochy do ploch zastavitelných v návrhu ÚP na ppčk. 63/2 v k.ú. Horní Maxov pro umístění RD, který v této rozptýlené zástavbě výrazně nezahustí výstavbu v této lokalitě a zapadne do této skupiny objektů lidové architektury ve zvl. režimu jako „objekty dokládající architektonický vývoj v obci“. Rovněž si dovoluje podotknout, že tento pozemek mu byl vydán v náhradní restituci jako stavební - zastavitelný a nezařazení do změn ÚP vyvolá soudní peripetie ohledně úhrady finanční náhrady, která evidentně vznikne, čemuž by se velice rád společným postupem vyhnul.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 47 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnatý pozemek na svahu Maxovského hřebene pod Severákem, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Pozemek navazuje na zastavěné území rozptýlené zástavby. Pozemek je přístupný z veřejné obslužné komunikace.

Pořizovatel uvádí, že pozemek p.č. 63/2 k.ú. Horní Maxov byl v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) zařazen do kategorie Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím těchto ploch je trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětný pozemek v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyl zastavitelný, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt), nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu. Vzhledem k tomu, že se na předmětném pozemku nacházel v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou pouze trvalý travní porost s výskytem náletové zeleně, odpovídalo možné využití pozemku jeho charakteru (zeleň) bez možnosti jakéhokoliv zastavění.

Pořizovatel uvádí, že nový Územní plán Lučany nad Nisou zařazením předmětného pozemku mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS možné využití předmětného pozemku uvedené v ÚPNSÚ Lučany nad Nisou potvrdil, proto vydáním nového územního plánu nedojde ke znehodnocení předmětného pozemku. Ke změně možného využití předmětného pozemku v novém územním plánu nedochází.

Proti zařazení předmětného pozemku mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 63/2 k.ú. Horní Maxov je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajinný ráz se zde vyznačuje velmi volně řazenou zástavbou podél místních cest, typické jsou větší odstupy mezi objekty či jejich skupinami. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k zahuštění rozptýlené zástavby v rozporu s charakterem stávající zástavby v území, což neodpovídá zásadám Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V této části sídla se zachovalou strukturou je třeba chránit krajinu před urbanizací. Z hlediska staveb se předpokládá stabilizace území, dílčí doplnění se připouští pouze ve výjimečných případech. V této části území je třeba zachovat rozptýlený charakter sídla a nerozšiřovat zástavbu do okolních luk, které jsou převažujícím přírodním prvkem v tomto území. Z pohledu krajinného a ekologického je území hodnotné jako celek. Předmětný pozemek je kvalitní běžnou loukou s mozaikou biotopů horské trojštětové louky a podhorského až horského smilkového trávníku.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) se jedná se o pozemek se zemědělskými půdami s podprůměrnou produkční schopností, ale v rámci souvislých ploch zemědělského půdního fondu, který tvoří převažující stávající louky s roztroušenými nezemědělskými plochami stávající zástavby. Nejedná se o nevyužitou plochu v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou, což jsou zásady, které se uplatňují z hlediska plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zastávají názor, že zařazením pozemku p.č. 63/2 k.ú. Horní Maxov mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto území by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 48**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MěÚ v Lučanech nad Nisou 9.10.2013

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Jindřichov nad Nisou

Parcelní číslo: 1191/2 a 1198/4

Důvod žádosti: Žádá tímto, aby uvedené pozemky byly v územním plánu vedeny jako plochy pro výstavbu RD .

Odůvodnění: Uvedené pozemky se nachází u zástavby s rodinnými domy, napojení domu na inženýrské sítě je řešitelné. Svou povahou by výstavba domu zapadla do současné zástavby a krajiny. Příjezdová komunikace je bezproblémová.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 48 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.



Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnaté pozemky ve střední části Jindřichova, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Pozemek p.č. 1191/2 k.ú. Jindřichov nad Nisou okrajově navazuje na zastavěné území, pozemek p.č. 1198/4 k.ú. Jindřichov nad Nisou se nachází ve volné krajině. Pozemek p.č. 1198/4 k.ú. Jindřichov nad Nisou je přístupný z veřejné obslužné komunikace. Pozemek p.č. 1191/2 k.ú. Jindřichov nad Nisou je však z této komunikace prakticky nepřístupný, protože se jí pouze bodově dotýká.

Poživatel uvádí, že pozemek p.č. 1191/2 byl v předchozí platné územně plánovací dokumentaci Územním plánem sídelního útvaru Lučany nad Nisou zařazen mezi plochy Pole, louky, pastviny v nezastavěném území, kde nebylo možné umístit objekty bydlení a jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou nebo technickou infrastrukturou byla nepřipustná.

Návrh Územního plánu pro veřejné projednání zařadil předmětné pozemky mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS. Proti tomuto zařazení uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku. Poživatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Poživatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Poživatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemcích p.č. 1191/2 a 1198/4 k.ú. Jindřichov nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Předmětné pozemky se nacházejí pohledově exponované sedlové poloze. Předmětné pozemky jsou travními porosty ve volné krajině, které jsou součástí rozsáhlé luční enklávy. Louky a pastviny jsou typickým krajinným znakem mezi stávající zástavbou a lesními pozemky západně od páteřní komunikace ve střední a horní části Jindřichova. Urbanistická struktura je zde charakterizována velmi volně řazenou zástavbou podél silnice III. třídy. Zařazením předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby mimo tradiční strukturu, protože obestavování kolmých cest směrem do volné krajiny není západně od páteřní komunikace typické. V tomto území je třeba v souladu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008) zamezit rozšiřování zástavby do volné krajiny, do okolních luk mimo jejich tradiční strukturu, chránit volnou krajinu před urbanizací a zachovat a udržovat stávající louky v zájmu zachování přírodního bohatství a ochrany vzhledu oblasti. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) se jedná se o pozemky se zemědělskými půdami převážně s podprůměrnou produkční schopností, ale na souvislých plochách zemědělského půdního fondu ve volné krajině, nejedná se o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluky mezi stávající zástavbou. Zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení by bylo v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF, dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Poživatel dále uvádí, že pozemek p.č. 1191/2 k.ú. Jindřichov nad Nisou je z veřejné komunikace prakticky nepřístupný, protože se jí pouze bodově dotýká. Možnost bezproblémového přístupu na pozemek je jedním z předpokladů pro umožnění zástavby pozemku. Umístění stavby na pozemku p.č. 1198/4 k.ú. Jindřichov nad Nisou by také významně ovlivnilo vedení el. energie VN 35 kV, včetně jeho ochranného pásma.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že zařazení pozemků p.č. 1191/2 a 1198/4 k.ú. Jindřichov nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto území by nepřiměřeně ovlivnilo přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty území, chráněné ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot a stávajících limitů území, vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 49**

Podal: XXXXXXXXXX

Podání doručené na MěÚ v Lučanech nad Nisou 9.10.2013

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 1490/1

Důvod žádosti: Žádá tímto, aby uvedený pozemek nebo alespoň jeho část byla v územním plánu vedena jako plocha pro rekreační chaty, popřípadě RD.

Odůvodnění: Uvedený pozemek se nachází u zástavby s rodinnými domy, napojení chaty či domu na inženýrské sítě je řešitelné. Svou povahou by výstavba domu zapadla do současné zástavby a krajiny. Příjezdová komunikace je bezproblémová.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 49 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o menší travnatý pozemek v severní části Horních Lučan, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Nachází se v území s velmi řídkou rozptýlenou zástavbou, nenavazuje na zastavěné území. Přístup zajišťuje šterkopisčitá, v některých částech kamenitá, místní komunikace.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek zařazen v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření smíšených s rekreací, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků ekologickými způsoby a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnění funkce rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatel uplatnil ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětných pozemků posouzena. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Funkční využití předmětného pozemků bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1490/1 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována velmi řídkou rozptýlenou zástavbou jednotlivých staveb nebo jejich malých skupin v mírně zvlněném terénu v údolí bezejmenného potoka, s velkými nezastavěnými přírodně hodnotnými travními porosty mezi izolovanými stavbami a s krajinnotvornou nelesní zelení. Území je pohledově velmi exponované z různých míst, přehledné, bez souvislých lesů, se skupinami stromů a doprovodnou zelení cest a bývalých mezí. Zařazením pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny mimo stávající a tradiční strukturu zástavby v pohledově velmi exponované poloze, s velmi řídkou rozptýlenou zástavbou, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Pozemek je součástí relativně kvalitní louky – mozaiky biotopů mezofilní ovsíkové louky a podhorského až horského smilkového trávníku. Zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení je také v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu jde o zemědělskou půdu, v katastru nemovitostí je pozemek evidován jako trvalý travní porost. Jedná se sice o pozemek s půdami s velmi nízkou produkční schopností, ale ve volné krajině na souvislých plochách zemědělského půdního fondu. Nejedná se o nevyužitou plochu v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou. V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby



v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací. Krajina v této části sídla je cenná jako celek, kde je třeba zachovat její stávající ráz s velmi řídkou rozptýleným charakterem zástavby, udržovat stávající louky ekologicky vhodnými způsoby. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku je v rozporu se zásadami celkové koncepce rozvoje území a koncepce ochrany rozvoje hodnot území, stanovených Územním plánem Lučany nad Nisou. Dalším neopominutelným faktorem, který v podstatě vylučuje vymezení zastavitelné plochy na předmětném pozemku, je ochranné pásmo lesa.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že zařazením pozemku p.č. 1490/1 k.ú. Lučany nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto cenném území by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot a stávajících limitů území, vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 50**

Podal: [REDAKCE]  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 115/3

Důvod žádosti: Nesouhlasí s návrhem nezastavitelnosti pozemku s určením „Plochy zeleně, nezastavěného území - plochy zemědělské“. Požaduje v územním plánu označit plochu pozemku jako „plochy obytné - bydlení v rodinných domech – rozptýlené“.

Odůvodnění: Pozemek je přilehlý ke komunikaci a skýtá možnost venkovského bydlení - jednoho rodinného domu. Navrhovaná omezená zástavba pozemku umožní další osidlování stálých obyvatel obce. Zastavitelnost pozemku lze ověřit zjednodušenou územní studií, která potvrdí vhodnou zástavbu navrhovaných ploch ke stálému bydlení. Pozemek je napojitelný na technickou infrastrukturu obce.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 50 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o travnatý pozemek s remízem nelesní zeleně v severní části centrálních Lučan, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Předmětný pozemek na zastavěném území přímo nenavazuje. Přístup je zajištěn z veřejné komunikace, která je zatravněná a k běžnému provozu se nevyužívá.

Pořizovatel uvádí, že pozemek p.č. 115/3 k.ú. Lučany nad Nisou byl v předchozí platné územně plánovací dokumentaci Územním plánem sídelního útvaru Lučany nad Nisou zařazen v nezastavěném území částečně v plochách Pole, louky, pastviny, částečně v plochách Ochranná, doprovodná a izolační zeleň. V těchto plochách nebyla přípustná jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou nebo technickou infrastrukturou.

Návrh Územního plánu pro veřejné projednání zařadil předmětné pozemky mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS. Proti tomuto zařazení uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku a požadoval vymezení plochy zastavitelné pro bydlení. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu

stabilizováno.

Podatel uplatnil námitku proti funkčnímu zařazení předmětného pozemku ještě v rámci 2. veřejného projednání. V dohodovacím jednání dne 23.7.2015 bylo konstatováno, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností a dotčené orgány na svém stanovisku trvají. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 115/3 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována soustředěnou kompaktní zástavbou centrální části města Lučany nad Nisou, jejíž hranice jsou jasně vymezeny. Na zastavěném území navazují jižní svahy s rozsáhlými travními porosty, pouze s jednotlivými stromy a doprovodnou zelení kolem cest v krajině a bývalých mezích. Území je přehledné, pohledově velmi exponované. Předmětný pozemek přímo na zastavěném území nenavazuje, přes cestu se nachází zastavěná plocha izolovaného domu v krajině. Předmětný pozemek vyběhá do volné krajiny. Zařazením předmětného pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny v pohledově velmi exponované poloze mimo stávající strukturu zástavby, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Pozemek je součástí relativně kvalitní louky – biotopů mezofilní ovsíkové louky. Zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení je také v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu jde o zemědělskou půdu, v katastru nemovitostí je pozemek evidován jako trvalý travní porost. Jedná se sice o pozemek s půdami s podprůměrnou produkční schopností, ale ve volné krajině na souvislých plochách zemědělského půdního fondu. Nejedná se o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou. V tomto území je třeba vyloučit rozvoj zástavby a chránit volnou krajinu před urbanizací. Tento segment volné nezastavěné krajiny jako celku je hodnotnou součástí přírodního prostředí v území. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku je v rozporu se zásadami celkové koncepce rozvoje území a koncepce ochrany rozvoje hodnot území, stanovených Územním plánem Lučany nad Nisou. Nelze opominout ani charakter přístupové komunikace k předmětnému pozemku. Územní plán ji zařadil mezi cesty v krajině, kde se nepředpokládá provoz motorových vozidel a nespĺňuje tedy požadavky na zajištění obslužnosti současného objektu pro bydlení. Předmětný pozemek není v dosahu veřejného zásobování vodou, plynem ani odkanalizování.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 115/3 k.ú. Lučany nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto území by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot, vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 51**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 1994/4

Důvod žádosti: Nesouhlasí s návrhem nezastavitelnosti pozemku s určením „Plochy zeleně, nezastavěného území - plochy zemědělské“. Požaduje v územním plánu označit plochu pozemku jako „plochy obytné - bydlení v rodinných domech – rozptýlené“.

Odůvodnění: Pozemek je přilehlý ke komunikaci a skýtá možnost venkovského bydlení - jednoho rodinného domu. Navrhovaná omezená zástavba pozemku umožní další osidlování stálých obyvatel obce. Zastavitelnost pozemku lze ověřit zjednodušenou územní studií, která potvrdí vhodnou zástavbu navrhovaných ploch ke stálému bydlení. Pozemek je napojitelný na technickou infrastrukturu obce.

## **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 51 se nevyhovuje**

### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek se vzrostlými stromy, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Předmětný pozemek navazuje na zastavěnou plochu rozptýlené zástavby v lokalitě jižně pod Bramberkem. Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, pouze přes pozemky soukromých vlastníků.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek zařazen v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnicího funkce rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

Návrh Územního plánu pro veřejné projednání zařadil předmětné pozemky mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS. Proti tomuto zařazení uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku a požadoval vymezení plochy zastavitelné pro bydlení. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Podatel uplatnil námitku proti funkčnímu zařazení předmětného pozemku ještě v rámci 2. veřejného projednání. V dohodovacím jednání dne 23.7.2015 bylo konstatováno, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností a dotčený orgán na svém stanovisku trvá. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu záměru s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1994/4 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Předmětný pozemek je součástí uzavřené enklávy rozptýlené zástavby v mozaice travních porostů a nelesní zeleně, vzrostlých stromů, remízů a náletů na dřívějších travních porostech. Tato lokalita je z hlediska staveb považována za stabilizované území. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k zahuštění rozptýlené zástavby ve stabilizované lokalitě, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Pořizovatel uvádí, že dalším významným důvodem pro nevymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku byla skutečnost, že předmětný pozemek není přímo přístupný z veřejné komunikace, ale pouze přes soukromé pozemky jiných vlastníků. Předmětný pozemek není v dosahu veřejného zásobování vodou, plynem ani odkanalizování.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 1194/4 k.ú. Lučany nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto území by byly nepřiměřeně ovlivněny přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty území, chráněné ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot a přístupnosti pozemku, vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitka nebylo vyhověno.

### **Námitka č. 52**

Podal: XXXXXXXXXX

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 1544/1

Důvod žádosti: Nesouhlasí s návrhem nezastavitelnosti pozemku s určením „Plochy zeleně, nezastavěného území - plochy zemědělské“. Požaduje v územním plánu označit plochu pozemku jako „plochy obytné - bydlení v rodinných domech – rozptýlené“.

Odůvodnění: Pozemek je přilehlý ke komunikaci a skýtá možnost venkovského bydlení - jednoho rodinného domu. Navrhovaná omezená zástavba pozemku umožní další osidlování stálých obyvatel obce. Zastavitelnost pozemku lze ověřit zjednodušenou územní studií, která potvrdí vhodnou zástavbu navrhovaných ploch ke stálému bydlení. Pozemek je napojitelný na technickou infrastrukturu obce.

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 52 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o rozsáhlý travnatý pozemek s občasným výskytem soliterních stromů jihovýchodně od centální části Horního Maxova, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Předmětný pozemek na zastavěném území přímo nenavazuje, přes cestu se nachází skupina volně řazených objektů pro bydlení. Pozemek je přístupný z štěrkopísčité komunikace s občasnými kamenitými úseky.

Z hlediska Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek zařazen mezi Plochy faremního a zemědělského hospodaření se speciálním režimem. Tato kategorie umožňovala zemědělské obhospodařování pozemků s preferencí ekologických způsobů hospodaření a regulativy funkčního využití nepřipouštěly jakékoliv novostavby vyjma doplňkových staveb ke stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnícího funkci rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

Návrh Územního plánu pro veřejné projednání zařadil předmětné pozemky mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS. Proti tomuto zařazení uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku a požadoval vymezení plochy zastavitelné pro bydlení. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Podatel uplatnil námitku proti funkčnímu zařazení předmětného pozemku ještě v rámci 2. veřejného projednání. V dohodovacím jednání dne 23.7.2015 bylo konstatováno, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností a dotčené orgány na svém stanovisku trvají. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu záměru s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1544/1 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována velmi řídkou rozptýlenou zástavbou jednotlivých staveb nebo jejich malých skupin v mírně zvlněném terénu, s velkými nezastavěnými přírodně hodnotnými travními porosty mezi izolovanými stavbami a s krajnotvornou nelesní zelení. Území je pohledově velmi exponované z různých míst, přehledné, bez souvislých lesů, se skupinami stromů a doprovodnou zelení cest a bývalých mezí. Zařazením pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny mimo stávající a tradiční strukturu zástavby v pohledově velmi exponované poloze, s rozptýlenou zástavbou, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a

se

zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Pozemek je součástí relativně kvalitní louky – biotopu mezofilní ovsíkové louky. Zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení je také v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu jde o zemědělskou půdu, v katastru nemovitostí je pozemek evidován jako trvalý travní porost. Jedná se sice o pozemek s půdami s průměrnou, podprůměrnou nebo velmi nízkou produkční schopností, ale ve volné krajině na souvislých plochách zemědělského půdního fondu. Nejedná se o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou. V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací. Krajina v této části sídla je cenná jako celek, kde je třeba zachovat její stávající ráz s rozptýleným charakterem zástavby, udržovat stávající louky ekologicky vhodnými způsoby. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku je v rozporu se zásadami celkové koncepce rozvoje území a koncepce ochrany rozvoje hodnot území, stanovených Územním plánem Lučany nad Nisou. Předmětný pozemek není v dosahu veřejného zásobování vodou, plynem ani odkanalizování.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 1544/1 k.ú. Lučany nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto území by došlo k nadměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot, vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitka nebylo vyhověno.

### **Námítka č. 53**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 2019/1

Důvod žádosti: Nesouhlasí s návrhem nezastavitelnosti pozemku s určením „Plochy zeleně, nezastavěného území - plochy zemědělské“. Požaduje v územním plánu označit plochu pozemku jako „plochy obytné - bydlení v rodinných domech – rozptýlené.“

Odůvodnění: Pozemek je přilehlý ke komunikaci a skýtá možnost venkovského bydlení - jednoho rodinného domu. Navrhovaná omezená zástavba pozemku umožní další osidlování stálých obyvatel obce. Zastavitelnost pozemku lze ověřit zjednodušenou územní studií, která potvrdí vhodnou zástavbu navrhovaných ploch ke stálému bydlení. Pozemek je napojitelný na technickou infrastrukturu obce.

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 53 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek se vzrostlými stromy, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Předmětný pozemek navazuje na zastavěné plochy rozptýlené zástavby v lokalitě jižně pod Bramberkem. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace, která je zpevněná perkem a makadamem a s občasnými kamenitými úseky.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek zařazen v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnicího funkce rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl

tento pozemek



v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

Návrh Územního plánu pro veřejné projednání zařadil předmětné pozemky mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS. Proti tomuto zařazení uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku a požadoval vymezení plochy zastavitelné pro bydlení. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Podatel uplatnil námitku proti funkčnímu zařazení předmětného pozemku ještě v rámci 2. veřejného projednání. V dohodovacím jednání dne 23.7.2015 bylo konstatováno, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností a dotčený orgán na svém stanovisku trvá. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu záměru s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1994/4 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Předmětný pozemek je součástí uzavřené enklávy rozptýlené zástavby v mozaice travních porostů a nelesní zeleně, vzrostlých stromů, remízů a náletů na dřívějších travních porostech. Předmětný pozemek je tvořen skupinou vzrostlých stromů na nelesním pozemku, což je typický krajinný element přírodního prostředí dané lokality. Tyto prvky je žádoucí z důvodu členění krajiny a rozmanitosti v území zachovat. Případná výstavba objektu bydlení by znamenala nevyhnutelný zásah do této části přírodního prostředí uvedeného území. Lokalita je z hlediska staveb považována za stabilizované území. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k zahuštění rozptýlené zástavby ve stabilizované lokalitě. Uvedené skutečnosti jsou v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Předmětný pozemek není v dosahu veřejného zásobování vodou, plynem ani odkanalizování.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 2019/1 k.ú. Lučany nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto území by došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 54**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 1721/1

Důvod žádosti: Nesouhlasí s návrhem nezastavitelnosti pozemku s určením „Plochy zeleně, nezastavěného území - plochy zemědělské“. Požaduje v územním plánu označit plochu pozemku jako „plochy obytné - bydlení v rodinných domech – rozptýlené“.

Odůvodnění: Pozemek je přilehlý ke komunikaci a skýtá možnost venkovského bydlení - jednoho rodinného domu. Navrhovaná omezená zástavba pozemku umožní další osidlování stálých obyvatel obce. Zastavitelnost pozemku lze ověřit zjednodušenou územní studií, která potvrdí vhodnou zástavbu navrhovaných ploch ke stálému bydlení. Pozemek je napojitelný na technickou infrastrukturu obce.

**Návrh rozhodnutí: Námitce č. 54 se nevyhovuje**

**Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o

územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil jednatel společnosti vlastníci pozemek dotčený návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek severozápadně od Bramberka, částečně travnatý se vrostlou náletovou zelení, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Předmětný pozemek se nachází mimo zastavěné území města. Navazuje na zastavěnou plochu rozptýlené zástavby a v současnosti je využíván jako přístup k objektu bydlení východně od předmětného pozemku. Pozemek je přístupný z místní komunikace.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek zařazen v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnicího funkci rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

Návrh Územního plánu pro veřejné projednání zařadil předmětné pozemky mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS. Proti tomuto zařazení uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku a požadoval vymezení plochy zastavitelné pro bydlení. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Podatel uplatnil námitku proti funkčnímu zařazení předmětného pozemku ještě v rámci 2. veřejného projednání. V dohodovacím jednání dne 23.7.2015 bylo konstatováno, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností a dotčený orgán na svém stanovisku trvá. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu záměru s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1721/1 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Předmětný pozemek se nachází v území výrazně rozptýlené zástavby malých skupin staveb v mozaice travních porostů, nelesní zeleně a náletů, s přechodem do souvislých ploch lesních porostů. Z hlediska staveb je toto území považováno za stabilizované. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k zahuštění struktury rozptýlené zástavby ve stabilizované lokalitě. Pozemek není prolukou v souvisle zastavěném území ani na něj nenavazuje. Uvedené skutečnosti jsou v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení také významně limituje ochranné pásmo lesa, které zasahuje celou plochu předmětného pozemku. Nelesní zeleň na předmětném pozemku i s dalšími přilehlými pozemky tvoří přechodovou zónu mezi lesem a stávajícími zastavěnými plochami. Předmětný pozemek není v dosahu veřejného zásobování vodou, plynem ani odkanalizování.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 1721/1 k.ú. Lučany nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto území by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 55**

Podal: [REDACTED]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 48/1

Důvod žádosti: Nesouhlasí s návrhem nezastavitelnosti pozemku s určením „Plochy zeleně, nezastavěného území - plochy zemědělské“. Požaduje v územním plánu označit plochu pozemku jako „plochy obytné - bydlení v rodinných domech – rozptýlené“.

Odůvodnění: Pozemek je přilehlý ke komunikaci a skýtá možnost venkovského bydlení - jednoho rodinného domu. Navrhovaná omezená zástavba pozemku umožní další osidlování stálých obyvatel obce. Zastavitelnost pozemku lze ověřit zjednodušenou územní studií, která potvrdí vhodnou zástavbu navrhovaných ploch ke stálému bydlení. Pozemek je napojitelný na technickou infrastrukturu obce.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 55 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v plochém údolí Bémovy kotliny podél Smržovského potoka, mokřad s výskytem náletových dřevin, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Předmětný pozemek se nachází mimo zastavěné území obce, navazuje na zastavěnou plochu rozptýlené zástavby. Pozemek je přístupný z místní komunikace.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek součástí lokálního biocentra Územního systému ekologické stability. Také nový Územní plán Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek jako součást lokálního biocentra LBC 6 „Pod Maxovem“ v Plochách přírodních. Proti zařazení mezi plochy zeleně v nezastavěném území uplatnil podatel ve fázi veřejného projednání námitku a požadoval vymezení plochy jako zastavitelné pro bydlení. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a prověřil možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH. Funkční využití předmětného pozemku bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Podatel uplatnil námitku proti funkčnímu zařazení předmětného pozemku ještě v rámci 2. veřejného projednání. V dohodovacím jednání dne 23.7.2015 bylo konstatováno, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností a dotčený orgán na svém stanovisku trvá. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako součást lokálního biocentra LBC 6 v Plochách přírodních NP.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 48/1 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Předmětný pozemek, který je mokřadním společenstvem, byl vzhledem k ekologickému významu stanoven součástí lokálního biocentra LBC 6 „Pod Maxovem“ v rámci územního systému ekologické stability krajiny (dále jen ÚSES). Dle § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny zajišťuje vymezení ÚSES uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem. Zastavením pozemku by došlo k zásahu do přírodních podmínek v území a k narušení funkce funkčního lokálního biocentra. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku by bylo také v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Krajina je zde charakterizována velmi řídkou rozptýlenou zástavbou jednotlivých staveb v údolí Smržovského potoka. Vymezením plochy pro bydlení by došlo k rozšiřování zástavby do volné krajiny mimo stávající tradiční strukturu. Předmětný pozemek není v dosahu veřejného zásobování vodou, plynem ani odkanalizování.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 48/1 k.ú. Lučany nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto území by došlo k nepoměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství

ploch

pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitka nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 56**

Podal: [REDAKOVANÉ]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel jako vlastník pozemku p. č. 806 v k. ú. Horní Maxov podal námitku k návrhu územního plánu Lučany nad Nisou. Nesouhlasí s jeho vypuštěním a žádá o zařazení tak, jak bylo uvedeno v konceptu v k.ú. Lučany - označení BV 21. Uvádí, že pozemek je velmi dobře dopravně přístupný, velmi dobře připojitelný na inž. sítě /transformátor v sousedství/, velikostí zcela vyhovující pro možnost likvidace splašků na vlastní pozemku např. i kořenovou čističkou a lze jej zastavět úplně dle podmínek návrhu ÚP - Plochy obytné - bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR (isolovanější, blíže k přírodě, dále od soustředěnější zástavby, území s výrazně rozptýlenou zástavbou, menší shluky až samoty výše ve svazích údolí nebo v jejich závěrech a na náhorních rovinatějších plochách). Pozemek sousedí s částí H. Maxova – Sedmidomí, což chce zcela respektovat již při projektování připodobnění stylu i detailu domu jizerského typu. Pro zařazení pozemku rovněž hovoří nutnost zachování významného krajinného prvku - údolní nivy, o kterou bude řádně pečováno - nyní po 40leté „nepěči“ pomalu zarůstající rákosem a náletem, ač pozemek byl prý v minulosti meliorován, meliorace je již z části zanesená unášeným štěrkem z příkopů a tak chce přítok Smržovského potoka na vlastní náklady revitalizovat a opět udržovat nefunkční cestu též pomalu zarůstající se zanešeným cestním propustkem směrem na H. Maxov ke kostelu. Tyto všechny plánované práce jdou provádět pouze ve spojitosti s bydlením v oblasti a ne jenom s užíváním stavby k rekreačním účelům nebo bez stavby vůbec. O prospěšnosti péče o podmáčený pozemek ve spojitosti s bydlením se můžete ovšem přesvědčit na vlastní oči při pohledu na 2,5 ha louku /dříve zcela zarostlou rákosem/ u pozemku č. p. 205 /H. Maxov/, který byl v nedávné době dokončen jako novostavba. Ráz staveb Sedmidomí vůbec neruší a myslím, že zcela zapadne do této lokality "objektů dokládajících architektonický vývoj v území.

Proto podatel podává podnět na navrácení této plochy do ploch zastavitelných v návrhu ÚP na ppč. 806 v k.ú. Horní Maxov pro umístění RD, který zajistí hospodaření na tomto pozemku, využije jeho dobrou orientaci, jeho kultivaci v přírodním charakteru navazující na bezprostřední okolí a bude zcela vyhovovat zadaným nárokům na mimořádné kvality přírody a architektury.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 56 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Poživatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v dosahu zastavěné části horního Maxova, zvaného Sedmidomí. Pozemek na zastavěné území přímo nenavazuje, je volnou krajinou ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup k předmětnému pozemku zajišťuje silnice III. třídy a místní komunikace zpevněná perkem.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek zařazen v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření smíšených s rekreací, který umožňoval pouze zemědělské obhospodařování pozemků ekologickými způsoby a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Poživatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnění funkce rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byla část předmětného pozemku vymezena jako plocha bydlení č. 21. V rámci projednání konceptu nesouhlasila se zařazením mezi zastavitelné plochy pro bydlení Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory z důvodu rozporu vymezené lokality se stávající strukturou zástavby a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) požadoval z hlediska ochrany svých zájmů zdůvodnit nezbytnost vymezení uvedené plochy. Poživatel svolal dohodovací jednání dne 16.11.2011 za

účasti dotčených orgánů, určeného

zastupitele a zpracovatele a závěrem bylo vypustit zastavitelnou plochu pro bydlení č. 21 ze zastavitelných ploch. Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil celý předmětný pozemek mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatel uplatnil ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 byla možnost zařazení předmětných pozemků s dotčenými orgány opět konzultována. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH a Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Funkční využití předmětného pozemků bylo v další fázi projednání územního plánu stabilizováno. Podatel uplatnil námitku proti funkčnímu zařazení předmětného pozemku ještě v rámci 2. veřejného projednání. V dohodovacím jednání dne 23.7.2015 bylo konstatováno, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností a dotčené orgány na svém stanovisku trvají. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu záměru s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1528/1 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována velmi řídkou rozptýlenou zástavbou jednotlivých staveb nebo jejich malých skupin v mírně zvlněném terénu v údolí bezejmenného potoka, s velkými nezastavěnými přírodně hodnotnými travními porosty mezi izolovanými stavbami a s krajinnotvornou nelesní zelení. Území je pohledově velmi exponované z různých míst, přehledné, bez souvislých lesů, se skupinami stromů a doprovodnou zelení cest a bývalých mezí. Zařazením pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny mimo stávající a tradiční strukturu zástavby v pohledově velmi exponované poloze mimo tradiční strukturu zástavby, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Pozemek je součástí cenného biotopu – mozaiky vlhkých pcháčovských luk, vlhkých tužebníkových lad, mokřadních vrbin a vegetace vysokých ostřic. Zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení je také v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF), dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu jde o zemědělskou půdu, v katastru nemovitostí je pozemek evidován jako trvalý travní porost. Jedná se sice o pozemek s půdami s velmi nízkou produkční schopností, ale ve volné krajině na souvislých plochách zemědělského půdního fondu. Nejedná se o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou. V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací. Krajina v této části sídla je cenná jako celek, kde je třeba zachovat její stávající ráz s rozptýleným charakterem zástavby, udržovat stávající louky ekologicky vhodnými způsoby. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku je v rozporu se zásadami celkové koncepce rozvoje území a koncepce ochrany rozvoje hodnot území, stanovených Územním plánem Lučany nad Nisou v souladu s úkoly a cíli územního plánování.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem došli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 806 k.ú. Horní Maxov mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto cenném území by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 57**

Podal: [REDACTED]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Vlastníci pozemků tímto podávají podle ust. § 52 odst. 2, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňují k Návrhu územního plánu Lučany nad Nisou zveřejněného veřejnou vyhláškou Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odbor územního a hospodářského rozvoje, oddělení územního plánování, č.j. 71501/2013, sp.zn. 183/2007/OÚP/VAUP/156/KÍ, ze dne 23.9.2013, (dále jen „návrh ÚP“) tyto námitky:





1. Vlastníci pozemků namítají, že lokalita č. 23 definovaná v konceptu územního plánu Lučany nad Nisou z března 2011 zpracovaného [REDAKCE], zveřejněném na internetových stránkách města Jablonec nad Nisou, nebyla zařazena do návrhu ÚP jako plocha určená pro bydlení. Lokalita č. 23 představovala původně část pozemku parc.č. 211/1 vk.ú. Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou. Na základě konceptu ÚP Lučany nad Nisou pak byly vlastníky pozemků od pozemku parc.č. 211/1 odděleny dva pozemky parc.č. 211/8 a parc.č. 211/9 tak, aby byla určitým způsobem z rozlehlého pozemku parc.č. 211/1 vymezena plocha (lokalita č. 23) určená pro výstavbu. K oddělení nových pozemků přitom nemohlo dojít bez současné změny vlastníků nově vzniklých pozemků, neboť zákon takové dělení pozemků neumožňuje. Všechny výše uvedené pozemky přitom zůstávají ve vlastnictví [REDAKCE]. Posléze lokalita č. 23, tvořená tedy v současné době územím pozemku parc.č. 211/9 vk.ú. Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou, nebyla zařazena do návrhu ÚP jako plocha určená pro bydlení, a to na základě bodu 2.1.110 pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Lučany nad Nisou schválených usnesením č. 195/2012 zasedám Zastupitelstva města Lučany nad Nisou dne 26.11.2012. Přitom již v rámci změny č. 2 ÚpnSÚ Lučany nad Nisou byla usnesením zastupitelstva města č. 260 ze dne 27.12.2006 schválena změna využití parcely parc.č. 211/1 v k.ú. Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou (tehdy zahrnující lokalitu č. 23) a v konceptu územního plánu Lučany nad Nisou byla navržena jako plocha k bydlení (1 RD se stanovenou plochou využitelnou pro zástavbu o výměře 0,050 ha). Podkladem pro tuto změnu sloužilo především předběžné vyjádření Správy CHKO Jizerské hory ze dne 8.8.2005, která na základě žádosti [REDAKCE] (vlastníci pozemků 1) a 2) ze dne 26.7.2005 připustila možnost umístění jednoho rodinného domu na části pozemku parc.č. 211/1. Při projednání zmíněného konceptu ÚP Lučany nad Nisou se Správa CHKO Jizerské hory vydala stanovisko č.j. SR/0512/JH/2011-1 ze dne 8.6.2011, v němž vyjádřila nesouhlas se zařazením lokality č. 23 mezi zastavitelné plochy pro bydlení, a to z důvodu rozporu předpokládaného záměru se stávající strukturou zástavby. Jako důvod nesouhlasu pak Správa CHKO Jizerské hory uvedla konkrétně to, že z pozemku parc.č. 211/1 (na němž se původně nacházela lokalita č. 23 určená pro zástavbu) byly odděleny dvě parcely - parc.č. 211/8 a parc.č. 211/9, což vyvolávalo „dojem“, že se jedná o přípravu výstavby 2 domů. Kladné stanovisko přitom bylo vydáno k pozemku parc.č. 211/1, resp. k části, která dnes odpovídá pozemku parc.č. 211/8. V konceptu ÚP Lučany nad Nisou z března 2011 však byla lokalita č. 23 vymezena tak, že odpovídala pozemku parc.č. 211/9. O stanovisko žádali [REDAKCE] na společný pozemek parc.č. 211/1, ale dnes je tento pozemek rozdělen. Tato skutečnost dle názoru Správy CHKO Jizerské hory směřovala k možnému nevhodnému zahuštění rozptýlené zástavby, a proto Správa CHKO Jizerské hory „z důvodu předběžné opatrnosti“ lokalitu č. 23 v konceptu ÚP Lučany nad Nisou z března 2011 neodsouhlasila. Na základě stanovisek k tomuto konceptu byla zastavitelná plocha č. 23 vypuštěna.

Vlastníci pozemků mají za to, že obavy Správy CHKO Jizerské hory vyjádřené ve stanovisku ze dne 8.6.2011 nejsou opodstatněné. V první řadě je nutné vzít v úvahu, že v konceptu ÚP Lučany nad Nisou byla specifikována lokalita č. 23 s návrhem pouze 1 RD se stanovenou plochou využitelnou pro zástavbu o výměře 0,050 ha. Za těchto podmínek by tedy nepřicházelo v úvahu umístění 2 domů v dané lokalitě, jak Správa CHKO Jizerské hory bez bližšího odůvodnění naznačuje. V řadě druhé byla na ústním jednání dne 3.12.2012 mezi Správou CHKO Jizerské hory a [REDAKCE] projednána možnost dořešení plochy č. 23 pro umístění 1 rodinného domu tak, aby byly uspokojeny zájmy vlastníků i ochrany krajiny, přičemž bylo dohodnuto, že Správa CHKO Jizerské hory bude akceptovat nově navržené řešení vymezení plochy č. 23 pro bydlení na hranici pozemku parc.č. 211/8 a parc.č. 211/9. K žádosti o vyjádření ke změně zastavitelné plochy ze dne 11.12.2012 byl dle dohody připojen náčrt nového vymezení zastavitelné plochy na hranici pozemků parc.č. 211/8 a parc.č. 211/9. Správa CHKO Jizerské hory konstatovala, že lze souhlasit s novým vymezením s tím, že bude stanovena podmínka umístění 1 rodinného domu a podmínek prostorového uspořádání odpovídajících vyhl.č. 500/2006 Sb. - takto podmíněné řešení respektuje původní vyjádření Správy CHKO Jizerské hory ze dne 8.8.2005 a zároveň změnu podmínek v území (oddělení pozemků a změna jejich vlastníků) a ochranu kulturní a historické charakteristiky území (jsou zachovány odpovídající vzdálenosti mezi obytnými domy a přiměřená intenzita zástavby) a odpovídá zásadám Plánu péče o CHKO Jizerské hory 2011 - 2020, který je ve smyslu § 38 stavebního zákona odborným a koncepčním podkladem pro územní plán.

Konečně je nutné vzít v úvahu, že vypuštění plochy č. 23 ze zastavitelné plochy je v rozporu s historickou situací, neboť v daném místě se v 1. polovině 19. století nacházela hospodářská budova. Nejde tedy o nové zahušťování výstavby. Nové zahušťování výstavby je naopak navrhováno v návrhu ÚP, a to v místech, kde historicky nikdy nebylo. V těchto souvislostech odkazují vlastníci pozemků z hlediska podrobného odůvodnění na příložené znalecké vyjádření [REDAKCE] ze dne 4.6.2013.

Pokud je tedy jedinou překážkou pro opětovné zařazení lokality č. 23 do zastavitelné plochy ÚP Lučany nad Nisou skutečnost, že došlo k rozdělení pozemku parc.č. 211/1 a tím ke vzniku dalších dvou pozemků parc.č. 211/8 a parc.č. 211/9, pak všechny tyto pozemky jsou ve vlastnictví [REDAKCE], přičemž jak se tito vyjádřili již dříve ve svých podáních, lze pozemky opět scelit do jednoho pozemku, pokud tento krok představuje podmínku pro opětovné zařazení lokality č. 23 do zastavitelné plochy. Tento krok je nicméně dle názoru vlastníků pozemků nadbytečný, když do zastavitelné plochy lze zahrnout pozemek parc.č. 211/8, jakožto území, k němuž se z hlediska zástavby kladně vyjádřila Správa CHKO Jizerské hory ve svém stanovisku ze dne 8.8.2005, nebo pozemek parc.č. 211/9, jehož území bylo vymezeno jako zastavitelná plocha v konceptu ÚP Lučany nad Nisou, případně pak část zasahující jak pozemek parc.č. 211/8, tak i pozemek parc.č. 211/9 ve smyslu ústního jednání konaného dne 3.12.2012 mezi Správou CHKO Jizerské hory a [REDAKCE]

Jak již dříve ve svých podáních uváděli, mají vlastníci pozemků v úmyslu využívat své pozemky k nenáročnému ekologickému hospodaření vycházejícímu z historického hospodaření na jejich pozemcích, čímž bude zachován stávající charakter stávajících ekosystémů. K takovému hospodaření je však nutné postavit dům pro trvalé bydlení s hospodářským zázemím, který měl být umístěn právě v lokalitě č. 23 v souladu s původní územně plánovací dokumentací. S ohledem na výše uvedené vlastníci pozemků navrhuji, aby území pozemku parc.č. 211/9 (dle konceptu ÚP), alternativně pozemků parc.č.211/9 a parc.č.211/8 (dle vyjádření Správy CHKO Jizerské hory) bylo zahrnuto do návrhu ÚP jako plocha určená pro bydlení.

2. Vlastníci pozemků dále namítají neúčelnost navrženého biokoridoru RK648 (vedle rozsáhlé přírodní rezervace) vedoucího přes pozemky parc.č. 211/1, parc.č. 211/8 a parc.č. 211/9 v k.ú. Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou. Trasa tohoto biokoridoru byla upravena na základě bodu 2.1.128 pokynů pro zpracování návrhu územního plánu Lučany nad Nisou schválených usnesením č. 195/2012 zasedání Zastupitelstva města Lučany nad Nisou dne 26.11.2012 (biokoridor původně označen jako RBK-12). V konceptu ÚP Lučany nad Nisou z března 2011 je biokoridor RBK-12 zakreslen v trase přes pozemek parc.č. 412/1 a pozemek parc.č. st. 58/1 v k.ú. Horní Maxov. Takto původně navržený biokoridor má těsně před silnicí šířku 1 m (bez domu), zatímco za silnicí na pozemku parc.č. 262/4 a parc.č. 262/6 má šířku cca 33. Na tyto pozemky pak navazuje velký lesní pozemek parc.č. 235/2. Dle příloženého znaleckého vyjádření [REDAKCE] ze dne 4.6.2013 byla dne 15.4.2013 provedena rekognoskace terénu, kdy byly zaznamenány četné pobytové stopy zvěře (srnčí, zaječčí) v trase původně navrženého biokoridoru RBK-12, přičemž se jedná o plně aktivní trasu. Trasa nově navrženého regionálního biokoridoru RK648 byla dle vyjádření Správy CHKO Jizerské hory sp.zn. SR/0512/JH/2011-13 ze dne 2.1.2013 navržena projektantem bez konzultace se Správou CHKO Jizerské hory, která však toto řešení akceptovala, neboť údajně neodporuje zájmům ochrany přírody a krajiny.

Nově navržený biokoridor RK648 vede přes pozemky parc.č. 211/1, parc.č. 211/8 a parc.č. 211/9, za silnicí pak pokračuje na parcelách zařazených do zóny pro bydlení parc.č. 206/1, která je zaplacená drátěným plotem s podezdívkou, dále parc.č. 233/3, která je jediná volná o šířce 7 m se stavebními i terénními překážkami, na ni pak navazuje pozemek parc.č. 233/1 s plaňkovým plotem. Při terénním šetření soudním znalcem zde nebyly zjištěny žádné pobytové stopy upozorňující na aktivní trasy zvěře. Z těchto důvodů je návrh vedení biokoridoru RK648 zcela nevhodný, a to z hlediska absolutní nefunkčnosti pokračování biokoridoru na druhé straně komunikace (nepřekonatelné překážky). Lze hovořit o „mrtvé“ trase nevyužívané žádnou zvěří. Z tohoto důvodu se jeví jako účelové řešení

odklonění

biokoridoru od vhodnějších plně aktivních tras.

Dle konceptu ÚP Lučany nad Nisou vychází trasa biokoridoru RBK-12 z území rezervace Malá Strana a v OP navazuje za hranicí PR lesními pozemky, k silnici pokračuje přes pozemek parc.č. st. 58/1, louku parc.č. 412/1 a les parc.č. 412/3 a za silnicí navazuje lučnými parcelami ostatních ploch parc.č. 262/4 a 262/6 na velkou lesní parcelu parc.č. 235. Zatímco neoptimálnější se jeví původní trasa v ÚPD Lučany (změna 2002), trasa RBK-12 vede z PR přibližně přes pozemky v kategorii ostatní a pokračuje ochranným pásmem přes les - část parc.č. 383, loukou parc.č. 376/1 opět přes les parc.č. 383 a částí parc.č. 367 u silnice. Za silnicí vede mezi parc.č. st. 54/2 a 54/1 přes louku parc.č. 382/1. Vzdálenost mezi parcelami je cca 38 m. Dále vedl navrhovaný biokoridor přes cestu parc.č. 1899/1, která byl v 19. Století hlavní komunikací. Dále přes louku parc.č. 273/1, zbořeníště parc.č. 423, ostatní plochy parc.č. 269/2 a 269/3, dále pak do lesa, a to parc.č. 268 a 235/1.

Další možností je podle stopových drah vedení biokoridoru v obdobném místě za silnicí mezi stavebními parcelami parc.č. st. 54/1 a 54/2, přes louky parc.č. 376/9 a 376/4, přes cestu parc.č. 1899/1, dále louku parc.č. 289/3 na výběžek velké lesní parcely parc.č. 235/1. Bohužel je však prostor za silnicí zabrán pro skleníky s podezdívkou a oplocení zahrady.

Další vhodná varianta biokoridoru vede přes pozemek parc.č. 379 pod silnicí - ostatní plocha, nad silnicí přes zatravněnou plochu s ovocnými stromy parc.č. 376/3, dále přes cestu parc.č. 1899/1, louku parc.č. 289/3 do velké lesní plochy parc.č. 235/1.

Lze tedy označit za nepochopitelné, že přes uvedený biologický význam, funkčnost a vysokou migrační aktivitu zvěře je zde podle návrhu ÚP navrhována plocha k dalšímu bydlení A33, a to bez jakýchkoliv připomínek ze strany Správy CHKO Jizerské hory, přestože tento návrh činí tento významný a plně aktivní biokoridor zcela nefunkčním. Naopak návrh biokoridoru RK648 přes pozemky rodiny Rusových (vlastníků pozemků) vede pouze na kraj biocentra Malá Strana a z něj zcela nelogicky přechází přes pozemky parc.č. 211/1, parc.č. 211/8 a parc.č. 211/9, a dále vede do úzkého několikametrového, nefunkčního a oploceného koridoru. Takto navrhovaný torzální biokoridor by neměl být začleňován do funkčního systému ÚSES, zvláště existují-li jiné možnosti.

Dle stopových drah a pobytových stop zvěře lze konstatovat, že je nejvíce užívaným koridorem a přechodem přes silnici mezi jižní částí do severní části směr Slovanka, přes parcely ostatní plocha parc.č. 185/5 a louka parc.č. 185/3 pod silnicí před koncem katastru. Na obou parcelách se nachází rozptýlená zeleň. Jako koridor využívající kryt stromů při staré úvozové cestě až na konce katastru, volným přechodem přes silnici do lesa. Za silnicí v tomto prostoru je zde ovšem navrhována plocha k bydlení A2 + BV63 a v těchto místech již proběhlo kácení převážně jívového porostu a při lesní cestě jsou cedule pozemku na prodej. Tento koridor by splňoval funkční šířku RBK (je zde možnost až 50 m šíře).

V dalších podrobnostech včetně příslušné fotodokumentace z místního šetření pak vlastníci pozemků odkazují na přiložené znalecké vyjádření [REDAKCE] ze dne 4.6.2013.

Podatelé uvádějí, že s ohledem na výše uvedené, kdy je návrh vedení biokoridoru RK648 zcela nevhodný, vlastníci pozemků navrhují, aby trasa navrhovaného biokoridoru RK648 byla vedena mimo území pozemků parc.č. 211/1, parc.č. 211/8 a parc.č. 211/9 v k.ú. Horní Maxov, obce Lučany nad Nisou.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 57 se v části 1) vyhovuje, v části 2) nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Poživatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemky v severozápadní části Horního Maxova, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Pozemky p.č. 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov jsou řazené podél páteřní silnice III. třídy mezi zastavěnými plochami.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) byl pozemek p.č. 211/1 k.ú. Horní Maxov (před oddělením pozemků p.č. 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov) vymezen jako součást ochranného pásma přírodní rezervace Malá Strana v plochách F2 – louky a pastviny přiléhající k okrajům souvisle zastavěných území a mající význam jako kvalitní přechod do ploch s větší náročností na ochranu přírodních prvků. Požadováno zachování současného charakteru. Změna č. 2 ÚPNSÚ Lučany nad Nisou z r. 2006 hranici ochranného pásma přírodní rezervace Malá Strana přehodnotila. Pozemek p.č. 211/1 k.ú. Horní Maxov se tak ocitl mimo toto ochranné pásmo a byl zařazen mezi Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem. Tato kategorie umožňovala zemědělské obhospodařování pozemků s preferencí ekologických způsobů hospodaření a regulativy funkčního využití nepřipouštěly jakékoliv novostavby vyjma doplňkových staveb ke stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnicího funkce rodinného či rekreačního bydlení na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou.

#### K části 1 námítky pořizovatel uvádí:

V r. 2005 požádali podatelé Správu CHKO JH o předběžně stanovisko k možnosti změny územního plánu z ploch nezastavitelných na plochy zastavitelné pro rodinný dům na části pozemku p.č. 211/1 k.ú. Horní Maxov. Správa CHKO JH potvrdila, že se změnou územního plánu z ploch nezastavitelných na zastavitelné na části pozemku p.č. 211/1 k.ú. Horní Maxov pro výstavbu rodinného domu a maximálně 1 hospodářského objektu tradiční velikosti, tvaru a proporcí bude souhlasit a souhlas s povolením stavby vydá až po schválení změny územního plánu.

Podatelé uvádí, Zastupitelstvo města Lučany nad Nisou již v rámci Změny č. 2 ÚPNSÚ Lučany nad Nisou dne 27.12.2006 schválilo změnu využití pozemku p.č. 211/1 k.ú. Horní Maxov. Pořizovatel však upozorňuje na to, že v rámci schválení Změny č. 2 byl pozemek p.č. 211/1 k.ú. Horní Maxov vypuštěn z ochranného pásma přírodní rezervace a zařazen mezi Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem s výše uvedeným přípustným využitím. V rámci pozemku p.č. 211/1 k.ú. Horní Maxov nebyla Změnou č. 2 ÚPNSÚ Lučany nad Nisou vymezena zastavitelná plocha pro bydlení na předmětném pozemku.

V roce 2009 došlo k oddělení pozemků p.č. 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov z původního pozemku p.č. 211/1 k.ú. Horní Maxov. Koncept Územního plánu Lučany nad Nisou (dále jen ÚP Lučany nad Nisou) zařadil pozemek p.č. 211/9 k.ú. Horní Maxov mezi plochy zastavitelné pro bydlení (lok. č. 23) a část mezi nezastavitelné Plochy přírodní. V rámci projednání konceptu nesouhlasila se zařazením mezi zastavitelné plochy pro bydlení Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské z důvodu rozporu vymezené lokality se stávající strukturou zástavby. Ve svém stanovisku požadovala také úpravu trasy regionálního biokoridoru RBK – 12 (RK648) mimo zastavěné území na pozemcích p.č. 412/1 a stpč. 58/1 k.ú. Horní Maxov. Pořizovatel svolal dohodovací jednání dne 16.11.2011 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele, ze kterého vyplynulo, že lok. č. 23 bude v návrhu územního plánu vypuštěna.

V lednu r. 2013 požádali podatelé Správu CHKO JH o vyjádření k námítkám č. 1 a 2 k ÚP Lučany nad Nisou a k žádosti o vyjádření ke změně zastavitelné plochy. Správa CHKO JH ve věci nesouhlasného stanoviska k vymezení zastavitelné plochy pro bydlení č. 23 uvedla, že tak učinila z předběžné opatrnosti, protože od vydání předběžného souhlasu v r. 2005 byly z pozemku p. č. 211/1 k.ú. Horní Maxov při páteřní komunikaci odděleny pozemky p.č. 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov. Tím došlo ke změně podmínek v území, které směřovaly k možnému nevhodnému zahuštění rozptýlené zástavby. Závěrem Správa CHKO JH konstatuje, že lze souhlasit s vymezením zastavitelné plochy pro 1 rodinný dům na hranicích pozemků p.č. 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov. Zároveň podatele ve vyjádření upozorňuje, že definitivní vymezení regionálního biokoridoru bude dohodnuto v rámci projednání návrhu územního plánu ve veřejném projednání a že umístění regionálního biokoridoru či jiných prvků ÚSES nelze v na pozemcích 211/1, 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov vyloučit. Pořizovatel podotýká, že zmíněné námítky podatelů byly uplatněny až ve fázi veřejného projednání návrhu.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou vypustil lok. č. 23 a navrhl přetrasování regionálního biokoridoru RBK – 12 (RK648) v souladu s Pokyny pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, schválenými zastupitelstvem města Lučany nad Nisou. Pozemky p.č. 211/1, 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov byly zařazeny mezi nezastavitelné Plochy smíšené nezastavěného území NS, přes pozemky p.č. 211/1 a 211/8 k.ú. Horní Maxov byl trasován regionální biokoridor RK648 Plocha

přírodní NP. Tyto plochy výstavbu rodinného bydlení neumožňovaly. Proti uvedenému řešení podatelé uplatnili ve fázi veřejného projednání námitku. Nesouhlasili s vypuštěním lok. č. 23 ze zastavitelných ploch pro bydlení a trasování regionálního biokoridoru RK648 přes dotčené pozemky. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 byla možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rámci pozemků p.č. p.č. 211/1, 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov dotčenými orgány opět konzultována a to s ohledem na trasování regionálního biokoridoru. Cílem bylo nalezení kompromisního řešení z hlediska záměru namítnutelných požadavků na vymezení optimální trasy regionálního biokoridoru tak, aby odpovídala metodice vymezování ÚSES s ohledem na místní podmínky. Zastavitelná Plocha obytná pro bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR byla vymezena na části pozemku p.č.211/8 k.ú. Horní Maxov a trasa regionálního biokoridoru RK648 vedena přes pozemky p.č. 211/1, 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov.

Namítnutelé doložili na základě historických pramenů, že se na pozemku p.č. 211/ 1 (respektive 211/9) k.ú. Horní Maxov nacházel hospodářský objekt. Tuto skutečnost nelze dovodit z katastru nemovitostí. Zbytky objektu nejsou již v terénu patrné. Pořizovatel vzal v úvahu předložené podklady a podmínky v území a lze připustit, že toto dílčí doplnění stávající zástavby v návaznosti na zastavěné území respektuje podmínku přiměřené intenzity zástavby v této části území a nepředstavuje zahuštění zástavby v území nad míru obvyklou. Nezastavitelnost navazujícího pozemku p.č. 211/9 k.ú. Horní Maxov zajišťuje zachování tradiční rozptýlenosti zástavby dle zásad Péče o CHKO JH 2011 – 2020 a zároveň zajištění prostupnosti krajiny. Vzhledem k tomu, že toto území je jednak přírodně cenným územím a zároveň turisticky atraktivní oblastí, považuje pořizovatel za důležité v této části území zachování průhledů do prostoru ekologicky hodnotného území v údolí Rovného potoka, navazujícího na přírodní rezervaci Malá Strana. Páteřní komunikace je totiž stávající cyklotrasou a je také hojně využívána pěšími turisty, ačkoliv není značenou turistickou trasou. Tento aspekt je navrhovaným řešením respektován.

Pořizovatel s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vymezením zastavitelné plochy č. 23 na pozemku p.č. 211/8 k.ú. Horní Maxov bylo námitce v části 1) vyhověno, aniž by došlo k nadměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních předpisů. Jedná se o kompromisní řešení mezi záměrem podatelů a zájmů ochrany přírody a krajiny.

#### K části 2 námitky pořizovatel uvádí:

Podle § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, zajišťuje vymezení systému ekologické stability uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivého působení na okolní méně stabilní části krajiny a na vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. ÚSES vychází z předpokladu respektování potenciálních i aktuálních přírodních a antropogenních podmínek v území. Při návrhu jsou důležité směry migračních tras (vodní toky, údolí, hřbety apod.), reprezentativnost stanoviště, zastoupení ekologicky významných prvků, předpokládané antropogenní zásahy do krajiny, návaznost na sousední katastry a vzájemné provázání návrhů ÚSES. Při vymezování biokoridorů v územních plánech nelze tedy vycházet pouze z prokazatelných migračních tras živočichů v území. Má-li být ÚSES funkční, musí ho tvořit skladebné části potřebných parametrů. Základem je nadregionální a regionální systém ekologické stability, který je územně technickým podkladem.

Regionální biokoridory propojují regionální biocentra a zajišťují migraci organismů po regionálně významných migračních trasách. Při zapracování ÚSES do územního plánu obecně platí, že musí tvořit ucelený a provázaný systém na všech úrovních. U nadregionálních a regionálních prvků ÚSES nelze prvky ÚSES vymezit v rozporu s nadřazenou dokumentací, tzn. že nadregionální a regionální biokoridory musí být v územním plánu vymezeny v rámci koridoru vycházejícího ze Zásad územního rozvoje (s přihlédnutím k rozdílu přesnosti zpracování obou dokumentací). Při upřesňování regionálních biokoridorů v rámci koridoru vyplývajícího ze ZÚR je nutno respektovat několik podmínek:

- cílový typ ekosystémů, jejichž migraci biokoridor zajišťuje
- vhodné podmínky pro migraci (zohlednit přírodní a antropické bariéry)
- minimální parametr dle typu ekosystému (biokoridor nesmí být zúžen pod minimální šíři pro danou formaci)
- kontinuitu systému (žádané propojení biocenter a maximální délku možného přerušeni)

Regionální biokoridor RBK – 12 (RK 648) propojuje regionální biocentrum RC 1668 a lokální

biocentrum

LBC 110. Z charakteristiky RK 648 vyplývá, že se jedná o biokoridor vedený okrajem lesa, smrkovými porosty podmáčených jedlových smrčín a kyselých rašelinných smrčín, šíře: 40 m, charakter druhů pozemků: les a louka, návrh opatření: zajistit průchod biokoridoru, výchovné zásahy porostů a doplnění buku.

Trasování regionálního biokoridoru RBK 648 vychází z nadřazené dokumentace, tj. z platných Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen ZÚR LK). V průběhu procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou došlo k zpřesňování trasování regionálního biokoridoru RK 648 dle místních podmínek tak, aby byly v maximální možné míře naplněny výše uvedené podmínky v souladu s ostatními funkcemi v území.

V konceptu ÚP Lučany nad Nisou byl regionální biokoridor RBK – 12 (RK 648) zakreslen v trase přes pozemek p.č. 412/1 a 262/4 k.ú. Horní Maxov. Ve stanovisku ke konceptu mimo jiné požadovala Správa CHKO JH nalézt vhodnější vedení regionálního biokoridoru RK 648 mimo zastavěné plochy. V návrhu územního plánu k veřejnému projednání byla bez konzultace se Správou CHKO JH navržena nová trasa, a to přes pozemky p.č. 211/1 a 211/8 k.ú. Horní Maxov a dále přes pozemky 206/1 k.ú. Horní Maxov. Ve fázi veřejného projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou uplatnili podatelé námítku, a to proti vypuštění zastavitelné pro bydlení plochy č. 23 na pozemku p.č. 211/9 k.ú. Horní Maxov a proti vymezení regionálního biokoridoru RK 648 přes pozemky p.č. 211/8 a 211/1 k.ú. Horní Maxov. Pořizovatel svolal dohodovací jednání dne 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele, kde byla diskutována možnost zařazení zastavitelné plochy a přetrasování regionálního biokoridoru RK 648. Bylo shledáno, že pozemek p.č. 206/1 k.ú. Horní Maxov pro trasování regionálního biokoridoru není vhodný, a to z důvodu zaplacení drátěným plotem s podezdívkou, který tvoří stavební překážku v trase regionálního biokoridoru RK 648. Byly tedy znovu posuzovány další možnosti trasování regionálního biokoridoru s ohledem na podmínky v území v rámci koridoru vyplývajícího ze ZÚR LK a zároveň v souvislosti s požadavkem namítených na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v rámci p.č. 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov pro stavbu rodinného domu. Po podrobném vyhodnocení území projektantem ÚSES bylo zjištěno, že souvislá zástavba podél páteřní komunikace, zařazená v územním plánu dle §58 stavebního zákona do zastavěného území, umožňuje průchod regionálního biokoridoru pouze po pozemcích 211/1, 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov s přechodem přes silnici a dále přes pozemky p.č. 233/1 a 233/3 k.ú. Horní Maxov. Proto v návrhu územního plánu k opakovanému veřejnému projednání upravil autorizovaný projektant ÚSES trasu regionálního biokoridoru na základě místních podmínek tak, aby odpovídala metodice vymezování ÚSES a zároveň respektovala trasování v rámci koridoru ZÚR LK. Jako výsledné řešení zájmů v území bylo vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 211/8 k.ú. Horní Maxov a vymezení regionálního biokoridoru RK 648 přes pozemky p.č. 211/1 a 211/9 k.ú. Horní Maxov a dále přes pozemky p.č. 233/1, 223/3 a 235/2 k.ú. Horní Maxov. Tato trasa byla autorizovaným projektantem ÚSES ve spolupráci se Správou CHKO JH z pohledu podmínek vymezování ÚSES vyhodnocena jako nejoptimálnější v daném území. K navrženému způsobu využití pozemků p.č. 211/9 a p.č. 211/1 k.ú. Horní Maxov a trasování regionálního biokoridoru RK 648 přes uvedené pozemky uplatnili vlastníci pozemků námítku ještě v rámci projednání návrhu územního plánu ve 2. veřejném projednání. V rámci dohodovacího jednání s dotčenými orgány dne 23.7.2015 byl návrh trasování regionálního biokoridoru RK 648 znovu řešen. Bylo zkonstatováno, že od veřejného projednání návrhu územního plánu nedošlo ke změně skutečností v řešeném území a vymezená trasa regionálního biocentra RK 648 je z uvažovaných možností nejvhodnější variantou. Proto byla trasa regionálního biokoridoru RK 648 v Územním plánu Lučany nad Nisou ustálena na pozemcích p.č. 211/1 a 211/9 k.ú. Horní Maxov.

Trasa regionálního biokoridoru RBK – 12 (RK 648), vycházející z předchozí platné územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou, procházela přes pozemky p.č. 383 a 376/1 k.ú. Horní Maxov a dále přes pozemky p.č. 382/1, 385/2 a stp.č. 54/3 k.ú. Horní Maxov. Ve skutečnosti je pozemek p.č. 382/1 k.ú. Horní Maxov zaplacený kombinovaným živým a dřevěným plotem, takže by regionální biokoridor procházel úzkým hrdlem o šíři max. 5m mezi stávajícím oplocením sousedících objektů pro rekreační bydlení v zastavěném území. Z důvodu zúžení vlivem stávajících neprostupných antropických bariér v trase regionálního biokoridoru RBK – 12 tato trasa nebyla v Územním plánu Lučany nad Nisou dále sledována.

Namítené také navrhuje vedení regionálního biokoridoru v obdobném místě přes pozemky p.č. 383 a 376/1 k.ú. Horní Maxov a dále přes pozemky 376/9 a 376/4 k.ú. Horní Maxov. Tato trasa je však vzhledem k oploceným zahradám v zastavěném území zcela neprostupná a tudíž nefunkční.



V konceptu ÚP Lučany nad Nisou byl regionální biokoridor RBK – 12 (RK 648) zakreslen v trase přes pozemky p.č. 412/1, stpč. 58/1 a p.č. 262/4 k.ú. Horní Maxov. Pozemek stpč. 58/1 k.ú. Horní Maxov evidovaný v katastru nemovitostí jako objekt bydlení spolu s pozemkem p.č. 412/1 k.ú. Horní Maxov byly v souladu s § 58 stavebního zákona zařazeny do zastavěného území. Jedná se dle §2 odst. c) stavebního zákona o zastavěné stavební pozemky. Pozemek p.č. 262/4 k.ú. Horní Maxov je zázemím k objektu bydlení na pozemku stpč. 58/1 k.ú. Horní Maxov. Podél hranice pozemku je vysázen živý plot. V budoucnu nelze vyloučit další stavební činnost (doplňkové stavby, oplocení apod.) v souladu s podmínkami využití Ploch obytných pro bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR. Tato trasa proto nebyla vyhodnocena jako neoptimálnější v daném území, ačkoliv zde byla prokázána současná migrační trasa zvěře, protože do budoucna nelze zaručit prostupnost vedení nadregionálního biokoridoru touto stopou.

Dále namítatelé zmiňují variantu přes pozemek p.č. 379 k.ú. Horní Maxov a dále přes pozemky p.č. 376/3 a 289/3 k.ú. Horní Maxov. Tato trasa nemohla být v územním plánu vymezena jako regionální biokoridor RK 648, protože se prokazatelně nachází mimo koridor vyplývající ze ZÚR LK. Požadavek na vedení regionálního biokoridoru BK 648 proto nezakládá důvod nezařadit pozemek p.č. 289/3 k.ú. Horní Maxov mezi zastavitelné plochy. Pozemek p.č. 289/3 k.ú. Horní Maxov byl zastavitelnou plochou pro bydlení již v předchozí územně plánovací dokumentaci, tj. v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou. Zastavitelnost pozemku p.č. 289/3 k.ú. Horní Maxov byla Správou CHKO JH potvrzena již v procesu pořizování této předchozí územně plánovací dokumentace.

Podatelé dále zmiňují, že nejvíce využívaný koridor dle stopových drah a pobytových stop je trasa přes pozemky p.č. 185/5 a 185/3 k.ú. Horní Maxov, kde je navrhována plocha pro bydlení č. A2 (lok. č. 63 byla vypuštěna). Pořizovatel uvádí, že také tuto trasu nebylo možné využít pro vymezení regionálního biokoridoru RK 648 v Územním plánu Lučany nad Nisou, protože nekoresponduje s koridorem vymezeným v ZÚR LK. Lze konstatovat, že vymezení plochy pro bydlení A2 nebylo příčinou vedení regionálního biokoridoru RK 648 jinou trasou.

Autorizovaným projektantem byla ve spolupráci se Správou CHKO JH vytipována jako neoptimálnější trasa průchodu regionálního biokoridoru RK 648 zastavěným územím v rámci koridoru vyplývajícího ze ZÚR LK přes pozemky p.č. 211/1, 211/9 a část 211/8 k.ú. Horní Maxov. Tyto pozemky v nezastavěném území jsou bez antropických i přírodních bariér a lze zde vymezit koridor v požadované minimální šíři stanovené pro biokoridory regionálního významu (40 – 50 m). Dále regionální biokoridor po překonání silnice III. třídy pokračuje přes pozemky p.č. 233/1 a 233/3 k.ú. Horní Maxov do lesního porostu na ppč. 235/2 k.ú. Horní Maxov. Pozemek p.č. 233/1 k.ú. Horní Maxov je využíván jako zázemí bez staveb k objektu bydlení na vedlejším pozemku. Na jižní straně pozemek p.č. 233/1 k.ú. Horní Maxov od silnice III. třídy odděluje živý plot, který tvoří částečnou bariéru při průchodu regionálního biokoridoru RK 648 touto trasou v dané lokalitě. Jinak jsou pozemky p.č. 233/1 a 233/2 k.ú. Horní Maxov nezaplocené. Tyto pozemky jsou součástí nezastavěného území dle § 2 odst. f) stavebního zákona a prostorové podmínky zde umožňují vymezit koridor o šíři 35 – 50 m.

Pořizovatel zastává názor, že vymezená trasa regionálního biocentra RK 648 je z uvedených možností nevhodnější variantou, a to zejména s ohledem na stávající i předpokládané bariéry v území a požadovanou minimální šíři stanovenou pro biokoridory regionálního významu.

Pořizovatel uvádí, že regionální biokoridor RK 648 je nedílnou součástí ÚSES krajiny, který je podle § 3 písm. A) zákona o ochraně přírody a krajiny vzájemně propojeným souborem přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Systém ekologické stability zajišťuje uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a tvoří základ pro mnohostranné využívání krajiny. Podle § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem došli k závěru, že trasování regionálního biokoridoru RK 648 přes pozemky p.č. 211/9, část 211/8 k.ú. Horní Maxov ve vlastnictví podatelů a dále přes pozemky p.č. 233/1 a 233/3 k.ú. Horní Maxov je z pohledu podmínek v daném území ve vztahu k vymezování ÚSES v územním plánu nejvhodnějším řešením, proto námítce v části 2) nebylo vyhověno.



## Námítka č. 58

Podali: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 11.11.2013

Podatelé uplatnili námítky proti návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. Magistrátem města Jablonec nad Nisou je jako pořizovatelem pořizován územní plán obce Lučany nad Nisou; k návrhu územního plánu Lučany nad Nisou (dále též jen „ÚP Lučany“) vznáší tyto námítky, a to ve vztahu k navrženému (území dotčené námítkou):

- způsobu využití pozemků p. č. 211/1, p. č. 211/8 a p. č. 211/9 k. ú. Horní Maxov,
- vedení regionálního biokoridoru RK 647, resp. RK 648 po výše uvedených pozemcích,
- veřejně prospěšnému opatření VPO-4 na výše uvedených pozemcích.

Odůvodnění námitek:

Podatelé jsou vlastníky pozemků p. č. 211/8 k. ú. Horní Maxov [REDAKCE], p. č. 211/9 k. ú. Horní Maxov [REDAKCE] a p. č. 211/1 k. ú. Horní Maxov [REDAKCE], které jsou řešeny pořizovaným návrhem ÚP Lučany.

Uvedené pozemky jsou v ÚP Lučany vedeny jako plochy smíšené nezastavěného území (NS) a je přes ně veden regionální biokoridor označený v textové části návrhu ÚP Lučany jako RK 647, v grafické části jako RK 648, který je zároveň zařazen jako veřejně prospěšné opatření VPO-4. V ÚP Lučany navržené řešení však není funkční a nesplňuje požadavky na řešení území v souladu s cíli a úkoly územního plánování 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb.).

1. Ve vztahu k navrženému biokoridoru přes pozemky p. č. 211/1, p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov je třeba uvést, že je navržen do míst, kde v současnosti neexistuje přirozená migrační trasa živočichů. V daném území existují přitom již stávající přirozené migrační trasy spojující biocentra RC 1668 a RC 1266, jak je uvedeno v příloženém znaleckém vyjádření soudního znalce [REDAKCE] ze dne 4. 6. 2013 k ÚP Lučany nad Nisou. Navrhovaný biokoridor přes pozemky p. č. 211/1, p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov není funkční a nebude funkční (jak též potvrzuje znalecké vyjádření soudního znalce [REDAKCE] ze dne 4. 6. 2013 k ÚP Lučany nad Nisou) ani v budoucnu, neboť na druhé straně silnice jsou terénní a stavební překážky, zejména zástavba a parcely oplocené plaňkovým, resp. podezděným plotem. Ačkoli územní plán řeší budoucí využití území, je třeba vždy navrhnout takové řešení, které bude naplňovat funkce územního systému ekologické stability, a to s ohledem na reálné časové a jiné možnosti. Jde zcela proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, jestliže je navrženo řešení, které nenaplňuje důvod, pro který je navrhováno, nebo by je mohlo naplňovat jen na základě zásadních zásahů do stávajících poměrů v území, a to ačkoli to, k čemu směřuje (propojení dvou biokoridorů), je již v současné době funkční, avšak v jiných trasách, než je v ÚP Lučany navrhováno. Navrhované vymezení biokoridoru (v kombinaci s jeho vymezením jeho veřejně prospěšné opatření) by zároveň způsobilo nepřipustné omezení našich vlastnických práv k uvedeným pozemkům, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, a to s ohledem na to, že - jak vyplývá z již výše uvedeného - nemůže vést k zamýšlenému cíli (funkčnímu spojení dvou předmětných biocenter). Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu,

- Za všechny lze odkázat na usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu z **2i. 1.** 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v němž je mj. potvrzeno, že může „územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. **Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu.** musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a ien v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů **vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli**, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. ... Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody

a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)".

veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru. Jestliže je z výše uvedeného nepochybné, že návrh biokoridoru v dané trase nemůže sloužit k funkčnímu spojení dvou biocenter za účelem migrace zvěře, potom též zde nemůže být ani dán legitimní důvod pro omezení našich vlastnických práv k uvedeným pozemkům v důsledku vymezení veřejně prospěšného opatření - regionálního biokoridoru - na našich pozemcích. Aby tedy byl splněn požadavek na vyloučení neodůvodněného a nelegitimního zásahu do našich vlastnických práv, potom je nezbytné, aby navrhovaná trasa biokoridoru byla změna tak, aby tento mohl být skutečně funkční, tj. do míst, jež jsou za tímto účelem identifikovány a označeny v příloženém znaleckém vyjádření soudního znalce [REDAKCE] ze dne 4. 6. 2013 k ÚP Lučany nad Nisou.

2. Dále je třeba uvést, že na pozemcích p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov se nacházela historická zástavba. Záměrem vlastníků pozemků p. č. 211/1, p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov je udržitelné hospodaření na uvedených pozemcích, které bude respektovat jejich polohu, blízkost regionálního biocentra i zachování chráněných ekosystémů; je třeba připomenout, že tyto funkce nemohou být plněny bez náležitého obhospodařování těchto pozemků. Za tímto účelem je nezbytné vybudovat rodinný dům na pozemcích p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov, který bude sloužit jako zázemí rodinné farmy. Jelikož se jedná o rehabilitaci původní sídelní struktury, nejedná se o zahušťování stávající zástavby. Připomínáme, že námi navrhovaný způsob využití nekoliduje s žádným z veřejných zájmů ani s cíli a úkoly územního plánování (na rozdíl od způsobu využití navrhovaného - viz výše), naopak je s nimi zcela v souladu, neboť zabezpečí možnost žádoucího managementu pozemků p. č. 211/1, p. č. 211/8 ap. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov, jež jsou ve vlastnictví naší rodiny. Pozemky p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov jsou pozemky podél veřejné komunikace, jsou obklopené stávající zástavbou podél této komunikace, přímo na nich též historicky stavba stála, tj. námi požadované využití je optimální z hlediska rozvoje obce tak, aby nebyl v kolizi s požadavkem na zachování tradiční zástavby a její nezahušťování. V neposlední řadě je třeba připomenout, že změna způsobu využití na plochu určenou pro stavbu 1 rodinného domu je též v souladu s aktuálním vyjádřením AOPK ČR, Správa chráněné krajinné oblasti Jizerské hory ze dne 2. 1. 2013, zn. SR/0512/JH/2011-13.

Z výše uvedeného vyplývá, že:

- na pozemcích p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov se nacházela historická zástavba; její obnovení není zahušťováním stávající zástavby, ale obnovou původní sídelní struktury,
- realizace stavby rodinného domu na pozemcích p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov je nezbytná k údržbě a extenzivnímu obhospodařování těchto pozemků a pozemku p. č. 211/1 k. ú. Horní Maxov, tj. k uchování jejich žádoucího charakteru; Správa CHKO Jizerské hory s tímto souhlasí,
- v trase biokoridoru vedeném přes pozemky p. č. 211/1, p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov neexistuje migrační trasa; v daném území existují přitom již stávající přirozené migrační trasy spojující daná biocentra,
- vymezený biokoridor přes pozemky p. č. 211/1, p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov nebude ani v budoucnu funkční, neboť na druhé straně silnice jsou terénní a stavební překážky, zejména zástavba a parcely oplocené plaňkovým, resp. podezděným plotem; pro zajištění funkčnosti tohoto biokoridoru je nezbytné jej navrhnout v jiné trase, zejména dle stávajících přirozených migračních tras.

Vše výše uvedené je potvrzeno znaleckým vyjádřením soudního znalce [REDAKCE] ze dne 4. 6. 2013 k ÚP Lučany nad Nisou, které přikládáme k tomuto podání a jehož zjištění a zejména jeho závěry činíme součástí těchto námitek.

Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasí s:

- navrženým způsobem využitím pozemků p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov,
  - s vedením regionálního biokoridoru RK 648, resp. RK 647 po pozemcích p. č. 211/1, p. č. 211/8 a p. č. 211/9 k. ú. Horní Maxov a s návrhem veřejně prospěšného opatření VPO-4 na těchto pozemcích a žádáme, aby

1) regionální biokoridor RK 648, resp. RK 647 (veřejně prospěšné opatření VPO- 4) byl veden po takové trase - mimo pozemky p. č. 211/1, p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov, která zaručí jeho funkčnost,

2) způsob využití pozemků p. č. 211/8 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov, byl v návrhu územního plánu Lučany nad Nisou změněn na plochu obytnou - bydlení v rodinných domech - rozptýlené (BR), určenou pro výstavbu 1 rodinného

**Návrh rozhodnutí: Námitce č. 58 se v části 1) nevyhovuje, v části 2) vyhovuje**

**Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemků dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel uvádí, že problematice vymezení zastavitelné plochy pro bydlení a vedení trasy regionálního biokoridoru RK 648 v rámci pozemků p.č. 211/1, 211/8, 211/9 k.ú. Horní Maxov se podrobně věnuje odůvodnění námítky č.56.

Pořizovatel připouští, že v návrh Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání nevyomezil vedení regionálního biokoridoru RK 648 neoptimálnější trasou, kterou dané území umožňuje. Byl navržen přes pozemek p.č. 206/1 k.ú. Horní Maxov, který je oplocený plaňkovým plotem s podezdívkou. Tato skutečnost by byla pro organismy v jejich migrační trase nepřekonatelnou antropogenní bariérou. Proto byl znovu odborně posouzen stávající stav v daném území a jeho předpokládaný rozvoj. Po podrobném vyhodnocení bylo zjištěno, že v souvislá zástavba při severním okraji regionálního biocentra RBC 1668, zařazená v územním plánu do zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona, umožňuje neoptimálnější průchod regionálního biokoridoru RK 648 právě přes pozemky p.č. 211/1 a 211/9 a část pozemku p.č. 211/8 k.ú. Horní Maxov a dále přes pozemky p.č. 233/1, 233/2 a 235/2 k.ú. Horní Maxov. Navržená trasa regionálního biokoridoru RK 648 prochází nezastavěným územím koridorem s šířkovými parametry, které nejvíce odpovídají stanoveným minimálním parametrům ÚSES. Při průchodu regionálního biokoridoru urbanizovaným územím se jedná o trasu s nejmenším vlivem antropogenních bariér, stávajících i předpokládaných. Tato trasa byla vyhodnocena jako nevhodnější z hlediska prostorových vztahů, prostorových parametrů a společenských limitů a záměrů, což je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel podotýká, že zjištěné pobytové stopy, stopové dráhy či migrační trasy jsou důležitým, nikoliv však jediným aspektem při vymezování trasy biokoridoru v územním plánu. Vymezení regionálního biokoridoru RK 648 bylo konzultováno a projednáno s orgánem ochrany přírody a krajiny a také s orgány ochrany zemědělského půdního fondu, vodohospodářskými a státní správou lesního hospodářství.

Pořizovatel připouští, že v souvislosti s vymezením regionálního biokoridoru RK 648 přes pozemky p.č. 211/1, část 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov může dojít k omezení vlastnických práv podatelů. Pořizovatel uvádí, že v průběhu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou při posuzování různých možností s ohledem na podmínky v území, nebylo nalezeno jiné, vhodnější řešení trasování regionálního biokoridoru RK 648, než je trasování regionálního biokoridoru RK 648 mimo zastavěné území přes pozemky p.č. 211/1, část 211/8 a 211/9 k.ú. Horní Maxov a dále přes pozemky p.č. 233/1, 233/2 a 235/2 k.ú. Horní Maxov. Bylo konstatováno, že pouze optimálním vymezením trasy regionálního biokoridoru, jeho ochranou a vhodnými způsoby hospodaření na pozemcích lze zajistit migrační prostupnost uvažovaného urbanizovaného území, vzájemnou propojenost prvků ÚSES a jeho funkčnost v delším časovém období.

Pořizovatel potvrzuje, že všechny prvky ÚSES, včetně regionálního biokoridoru RK 648, jsou vymezeny dle §2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona jako veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám v krajním případě vyvlastnit. Důvodem tohoto opatření nestavební povahy je zajistit ochranu přírodního prostředí skladebných součástí systému ekologické stability a zajištění jeho vzájemné propojenosti a funkčnosti.

Pořizovatel uvádí, že omezení vlastnických práv podatelů je podloženo zákonnými důvody, protože vymezený regionální biokoridor RK 648 je nedílnou součástí ÚSES krajiny a podle § 4 zákona o

ochraně

přírody a krajiny je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Omezení vlastnických práv podatelů je tedy legitimní a odůvodněné, učiněné v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším a nediskriminačním způsobem a nepřesahuje spravedlivou míru.

Pořizovatel dále podotýká, že trasa regionálního biokoridoru RK 648 nekoliduje se záměry podatelů. Na části pozemku p.č. 211/8 k.ú. Horní Maxov byla vymezena Plocha obytná pro bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR (č. 23) pro výstavbu 1 rodinného domu se zázeminím, které umožní podatelům obhospodařování jejich pozemků. Pozemky p.č. 211/9 a 211/1 k.ú. Horní Maxov podatelů, vymezené jako trasa regionálního biokoridoru RK 648, lze využívat v souladu s podmínkami využití Ploch smíšených nezastavěného území NS, které mimo jiné umožňují extenzivní způsoby hospodaření. Jedná se tedy o kompromisní řešení mezi záměry namítnutelných a zájmy ochrany přírody a krajiny.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem došli k závěru, že trasování regionálního biokoridoru RK 648 přes pozemky p.č. 211/9, část 211/8 ve vlastnictví podatelů (a dále přes pozemky p.č. 233/1 a 233/3 k.ú. Horní Maxov) a vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 211/8 k.ú. Horní Maxov je kompromisním řešením mezi záměry podatelů a zájmy ochrany přírody a krajiny. Vymezení trasy regionálního biokoridoru RK 648 uvedenou stopou je z pohledu podmínek v daném území ve vztahu k vymezení ÚSES neoptimálnějším řešením, proto námitka nebylo v části 1) vyhověno. Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 211/8 k.ú. Horní Maxov pro 1 rodinný dům bylo podatelům v části 2) námitky vyhověno.

#### **Námitka č. 59**

Podal: [REDAKCE]

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel pozemek 1342/1 k.ú. Lučany v dobré víře zakoupil za účelem stavby rodinného domu. Tento pozemek zakoupil předchozí vlastník od státu dle úředního odhadu odhadcem jmenovaným státem, kde tento pozemek je deklarovaný jako stavební pozemek podle v té době platného územního plánu a jeho cena byla stanovena odhadcem určeným státem dle ceníku stavebních parcel. Před vlastním zakoupením pozemku od prodávajícího požadoval kromě tohoto odhadu, ještě vyjádření dotčené obce, že pozemek je opravdu určen k výstavbě rodinného domu. Toto požadované písemné vyjádření starosty ze dne 10.11.2010 podatel obdržel, a proto v dobré víře tento pozemek i zakoupil.

Podatel souhlasil s vymezením jakékoliv části pro umístění malého RD tak, jak bylo uvedeno v konceptu v k.ú. Lučany - označení lokality 41. Nesouhlasí s jejím vypuštěním z pozemků určených ke stavbě rodinných domů. Pozemek je zatížen dvěma ochrannými pásmy VN, je kamenitý, ale velmi dobře dopravně přístupný, velmi dobře připojitelný na inž. sítě, velikostí soběstačný pro možnost likvidace splašků na vlastním pozemku a lze jej zastavět jako souvisle se rozvíjející území (viz koncept), nebo naopak vzhledem k jeho rozlehlosti využít stávající obecní kamennou přístupovou cestu a RD umístit jako dále severně navazující stávající rozvolněnou zástavbu - tj. vzdálenost objektů více jak 35 m.

Podatel podává podnět na navrácení zastavitelných ploch do návrhu ÚP na ppč. 1342/1 v k.ú. Lučany nad Nisou pro umístění RD, který zajistí hospodaření na tomto pozemku, využije jeho dobrou orientaci, jeho kultivaci v přírodním charakteru navazující na okolí. K podnětu přikládá grafické přílohy, dokládající možná řešení, přičemž preferuje návrh rozvolněné zástavby tj. odsunutí zastavitelné plochy severněji mezi hranice ochranných pásem z těchto důvodů:

Zastavitelná plocha se vyhýbá ochrannému pásmu lesa přes silnici (LČR) a ochrannému pásmu komunikace (snaha zlepšit i hlukové poměry).

Vzdálenost navrhovaného RD od Z chalupy 61 m, od V chaty 39m.

Je možné objekt RD zapustit do terénního převýšení a lesem od silnice odclonit, přesto zajistit kvalitní oslunění.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 59 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož ho uplatnili vlastníci pozemku dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Požizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek s náletovou zelení v severovýchodní části Lučan směrem k Dolnímu Maxovu, který okrajově navazuje na zastavěné území řídké rozptýlené zástavby, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup k pozemku je zajištěn ze silnice III. třídy a místní komunikace, která je v úseku hraničícím s pozemkem převážně travnatá.

Požizovatel uvádí, že pozemek p.č. 1342/1 k.ú. Lučany nad Nisou byl v předchozí platné územně plánovací dokumentaci Územním plánem sídelního útvaru Lučany nad Nisou zařazen do kategorie Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Regulativy funkčního využití k jednotlivým funkčním plochám byly upřesněny Změnou č. 2 a stanoví, že hlavním využitím těchto ploch je trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, trvalé travní porosty a všechna ostatní zeleň. Přípustné bylo umístění doplňkových staveb, sloužících hlavnímu využití, a parkování pro účely hlavní funkce na pozemku se stavbou hlavní. Stavbou hlavní se v tomto případě rozumí stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt. Jakékoliv jiné než výše uvedené novostavby nebyly v těchto plochách přípustné. Z těchto informací lze dovodit, že předmětný pozemek v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou nebyl zastavitelný, jelikož zde nebyla umístěná stavba hlavní (tj. stávající rodinný dům nebo stávající rekreační objekt), nebylo zde proto možné umístit doplňkovou stavbu ani žádnou jinou novostavbu. Vzhledem k tomu, že se na předmětném pozemku nacházela v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou pouze vzrostlá nelesní zeleň, odpovídalo možné využití charakteru pozemku bez možnosti zastavění.

Požizovatel uvádí, že územní plán neřeší historii vlastnictví ani kupní ceny pozemků. Podatel uvádí, že před koupí požadoval písemné vyjádření obce, že předmětný pozemek je určen k výstavbě rodinného domu, které dne 10.11.2010 obdržel. Pořizovatel však podotýká, že z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že podatel koupil předmětný pozemek již v květnu r. 2008, tedy nikoliv až na základě deklarovaného písemného vyjádření obce. Vyjádření obce podatel nedoložil.

Požizovatel uvádí, že koncept Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil část předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení BV (lok. 41). V rámci veřejného projednání konceptu uplatnila Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory k tomuto vymezení negativní stanovisko. Po dohodovacím jednání dne 24.4.2012 byl předmětný pozemek v návrhu územního plánu ze zastavitelných ploch pro bydlení vypuštěn, a to z důvodu, že vymezená zastavitelná plocha pro bydlení byla v rozporu se stávající strukturou zástavby v daném území.

Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi plochy smíšené nezastavěného území NS, proti čemuž podatelé uplatnili ve fázi veřejného projednání námitku. V rámci dohodovacích jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele byla možnost zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení diskutována. Správa CHKO JH potvrdila, že na svém stanovisku trvá a proto bylo funkční využití v návrhu územního plánu k 2. veřejnému projednání stabilizováno. Podatel uplatnil námitku proti funkčnímu zařazení předmětného pozemku ještě v rámci 2. veřejného projednání. V dohodovacím jednání dne 23.7.2015 bylo konstatováno, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností a dotčené orgány na svém stanovisku trvají. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS bez možnosti zastavění.

Požizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Pořizovatel je toho názoru, že vymezení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 1342/1 k.ú. Lučany nad Nisou je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována velmi řídkou rozptýlenou zástavbou jednotlivých staveb nebo jejich malých skupin v mírně zvlněném terénu svahů Maxovského hřebene, s velkými nezastavěnými přírodně hodnotnými travními porosty a krajinnotvornou nelesní zelení. Předmětný pozemek je zarostlý přirozeným náletem zeleně bylinné, keřové i dřevinné na bývalých loukách a pastvinách, s výskytem skal a balvanů. Předmětný pozemek je součástí plochy nelesní zeleně, která zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny. V předchozí územně plánovací dokumentaci byla tato plocha zařazena mezi interakční prvky, které je třeba zachovat a chránit. Územní plán Lučany nad Nisou tyto skladebné prvky Územního systému ekologické stability již nevymezuje. Zařazení části předmětného pozemku mezi plochy pro bydlení by znamenalo významný zásah do lokality, která svým balvanitým charakterem a nelesní zelení patří





k významným krajinnotvorným a ekologickým prvkům v území. Zařazením předmětného pozemku nebo jeho části navrhované podatelem mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny v území s velmi řídkou rozptýlenou zástavbou, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině a chránit volnou krajinu před urbanizací. Krajina v této části sídla je hodnotná jako celek, kde je třeba zachovat její stávající ráz s rozptýleným charakterem zástavby. Toto území je z hlediska staveb považováno za stabilizované. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku je v rozporu se zásadami celkové koncepce rozvoje území a koncepce ochrany rozvoje hodnot území, stanovených Územním plánem Lučany nad Nisou. Dalším významným limitem je vedení el. energie 35 kV a jeho ochranného pásma přes předmětný pozemek a ochranné pásmo lesa, tyto faktory však neměly na vyhodnocení námitky rozhodující vliv.

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazením pozemku p.č. 1342/1 k.ú. Lučany nad Nisou nebo jeho části mezi zastavitelné plochy pro bydlení v tomto hodnotném území došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.