



## Územní plán Lučany nad Nisou

### B. Odůvodnění

Díl 3

2016

Obsah:

- DÍL 3. Kapitola B 15 - Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění str. 185 - 252
- námitka č. 60 - námitka č. 86
  - Kapitola B 16 - Vyhodnocení připomínek č. 1 - 7

### **Námitka č. 60**

Podal: Michal Sehnoutka, Bedřichov 304

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel pozemek p.č. 3 v k.ú. Horní Maxov zakoupil v dobré víře 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 dle v té době platného územního planu a jeho cena byla stanovena odhadcem určeným státem dle ceníku stavebních parcel. Před vlastním zakoupením pozemku podatel od prodávajícího požadoval kromě tohoto odhadu, ještě vyjádření dotčené obce, že pozemek je opravdu určen k výstavbě rodinného domu. Toto požadované písemné vyjádření starosta 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. Horní Maxov. Podatel nesouhlasí s jejím vypuštěním a žádá o zpětné zařazení pozemku do zastavitelných ploch.

Pozemek je částečně zatížen ochranným pásmem lesa, je svažité, poměrně dobře dopravně přístupný, velmi dobře připojitelný na inž. sítě, velikostí soběstačný pro možnost likvidace splašků na vlastní pozemku kořenovou čistírnou odpadních vod a lze jej zastavět jako korekci stávajících zastavěných ploch. V bezprostředním sousedství probíhá výstavba zcela nového objektu. Ve stejné lokalitě je lokalita č. 55 BR, která má naprosto stejnou polohu, dopravní obslužnost, okolní zástavbu jako jeho dotčený pozemek a zde se souhlasí s výstavbou nových objektů.

Návrh možného usazení stavby:

Podává podnět na korekci zastavěné plochy či regulérní návrh nové zastavitelné plochy do návrhu ÚP na p.č. 3 v k.ú. Horní Maxov pro umístění RD pod cestou, který zajistí kontrolu 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 B rozvolněné zástavby tj. odsunutí zastavitelné plochy západněji mezi dva stávající sousední objekty nad cestou z těchto důvodů:

- a) Vhodnější konfigurace na umístění kořenové ČOV (i se sousedem)
- b) Možnost terénních úprav pro parkování souseda (není podmínkou)
- c) Zajištění vzdálenosti navrhovaného RD od SZ chalupy 23 m, od SV chaty 63 m
- d) Odstup od lesních pozemků na JV - omezení z JV odpadá
- e) Zkrácení cest na pozemku - příjezd od západu; více západního slunce.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 60 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 na hranici obce v severozápadní části Horních Lučan. Je úzký, jihozápadně od přístupové komunikace značně svažité s výskytem náletové zeleně. Pozemek je obklopen vzrostlou lesní a nelesní zelení. Přístup k pozemku je zajištěn prostřednictvím šterkovo hlinité komunikace.

Pořizovatel uvádí, že územní plán neřeší historii vlastnictví ani kupní ceny pozemků. Podatel doložil vyjádření města Lučany nad Nisou, že předmětný pozemek je určen k rozptýlené zástavbě rodinnými domy, popř. individuální rekreaci. Z evidence katastru nemovitosti vyplývá, že podatel kupoval předmětný pozemek v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou. Pořizovatel uvádí, že pozemek p.č. 3 k.ú. Horní Maxov 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 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 nelesní zeleň, odpovídalo možné využití charakteru pozemku bez možnosti zastavění.

Pořizovatel uvádí, že již v konceptu a následně v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání byla převážná část pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov vymezena jako nezastavěné území, část předmětného pozemku byla společně s pozemky p.č. 4/2, 6/2, 7 a stpč. 3 v rozporu s § 58 stavebního zákona vymezena jako zastavěné území. Zároveň byly uvedené pozemky nesprávně zařazeny do stabilizovaných ploch dle stávajícího funkčního využití.

V rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou uplatnil podatel námitku, ve které požaduje zpětné zařazení pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov do zastavitelných ploch pro bydlení. Pořizovatel upozorňuje, že předmětný pozemek ani jeho část nikdy nebyl zastavitelnou plochou pro bydlení. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a konzultoval možnost zařazení předmětného pozemku nebo jeho části mezi zastavitelné plochy pro bydlení. S vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku nesouhlasila Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské, a to z důvodu charakteru pozemku a rozporu se stávající strukturou zástavby v daném území. V dalším stupni pořizování územního plánu byl návrh Územního plánu Lučany nad Nisou k 2. veřejnému projednání upraven v souladu s výsledky dohodovacích jednání a s § 58 stavebního zákona. Pozemek p.č. 3 k.ú. Horní Maxov byl zařazen mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS. 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 Správa CHKO JH na svém stanovisku trvá. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS bez možnosti zastavění.

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. 3 k.ú. Horní Maxov je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována rozptýlenou zástavbou malých skupin staveb na jižním svahu Severáku, typické jsou větší odstupy mezi objekty či jejich skupinami. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k zahušťování rozptýlené zástavby, což neodpovídá zásadám Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a zásadám ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V této části sídla, která se zachovalou strukturou a kvalitním přírodním prostředím patří k nejhodnotnějším částem území, je třeba chránit krajinu před masovou urbanizací. Z hlediska staveb se předpokládá stabilizace území, dílčí doplnění se přípouští pouze ve výjimečných případech, pokud se jedná o doplnění proluky mezi zástavbou nebo zastavitelná plocha vhodně navazuje na stávající zástavbu. Lze konstatovat, že předmětný pozemek není prolukou a na stávající zástavbu předmětný pozemek navazuje pouze nepřímo přes komunikaci. V přímé linii pod komunikací předmětný pozemek na zastavěné území nenavazuje.

Dalším důležitým faktorem při vyhodnocení námítky byl charakter předmětného pozemku. Předmětný pozemek je velmi svažité, takže umístění objektu bydlení na pozemku pod cestou pod cestou by zde vyvolalo značné terénní úpravy, k čemuž bylo přihlédnuto při vyhodnocení námítky. Nebyl to však hlavní důvod pro nevymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku.

Pořizovatel dále poukazuje na skutečnost, že umístění objektu na předmětném pozemku zásadním způsobem limituje ochranné pásmo lesa na sousedících pozemcích p.č. 445/1 k.ú. Janov n.N., p.č. 4/2 a 7 k.ú. Horní Maxov. Tato skutečnost byla potvrzena také příslušným správním orgánem, se kterým pořizovatel možnost zastavění předmětného pozemku v ochranném pásmu lesa konzultoval. Správní orgán považuje umístění stavby pro bydlení na předmětném pozemku za neakceptovatelné, protože riziko negativní interakce mezi stavbou a lesním pozemkem by bylo z důvodu charakteru lesního porostu velmi vysoké.

Podatel uvádí, že v blízkosti předmětného pozemku probíhá výstavba nového objektu bydlení. Pořizovateli vzhledem k nedostatku informací uvedených podatelem není známo, který objekt má podatel na mysli. Pořizovatel se pouze domnívá, že je myšlen objekt na pozemku p.č. 574 a stpč. 803 k.ú. Janov nad Nisou. V této věci pořizovatel uvádí, že z platného Územního plánu obce Janov nad Nisou vyplývá, že uvedené pozemky jsou stabilizovanou plochou pro bydlení v rodinných domech a rekreačních objektech v zastavěném území a je zde tedy přípustná stavební činnost v souladu s regulativy platného územního plánu.

K lokalitě č. 55 na části pozemku p.č. 17/1 k.ú. Horní Maxov pořizovatel uvádí, že se nachází cca 125 m jihovýchodně od pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov. Lze konstatovat, že přístup k pozemku je zajištěn po totožné komunikaci, ale poloha, charakter pozemku a limity v území jsou odlišné. Vzhledem k rozdílným podmínkám je každá navrhovaná lokalita posuzována individuálně. Lokalita č. 55 navazuje na zastavěné území v linii nad komunikací. Jedná se o dílčí doplnění prostoru mezi stávající zástavbou a lyžařským vlekem. Lokalita č. 55 není limitována ochranným pásmem lesa. Sklonitost uvažované části pozemku navržené k zastavění nepředpokládá nepřiměřené nároky na úpravy terénu v souvislosti s umístěním stavby objektu pro bydlení v lokalitě č. 55. Vymezení zastavitelné plochy bylo s kladným závěrem dohodnuto z pohledu ochrany přírody a krajiny se Správou CHKO JH, ostatní dotčené orgány z hlediska ochrany svých zájmů k vymezení plochy č. 55 neuplatnily v procesu pořizování negativní stanovisko.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov 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 a limitů území vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitka nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 61**

Podal: Cyril Šíma, Hlavní 148/13, Štěpánkovice

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel uvádí, pozemek p.č. 650 k.ú. Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou, koupil v dobré víře, že zde může postavit jeden rodinný domek se zázemím, když tento pozemek byl v návrhu konceptu zařazen do ploch MO (bydlení, plochy sociálního ústavu). Proto podal dne 31.5.2011, již jako vlastník tohoto pozemku, v tomto duchu námitku k návrhu konceptu územního plánu. Tato celá plocha je ve stávajícím územním plánu vedena jako STAV plochy farem a zeměd.hospodaření smíš. s rekreací, posléze doplněna zeleň a sport sociálního ústavu. Z tohoto důvodu si dovolil tuto mou námitku proti návrhu konceptu územního plánu podat.

Jak podatel s hrůzou zjistil v novém návrhu územního plánu, nejen že jeho námitce k návrhu konceptu územního plánu mi nebylo vyhověno, ale původní STAV plochy farem a zeměd.hospodaření smíš. s rekreací se v celé jeho ploše předmětného pozemku p.č. 650 k.ú. Horní Maxov mění. S tímto novým návrhem podatel naprosto nesouhlasí a žádá, aby původní STAV plochy farem a zeměd.hospodaření smíš. s rekreací, na tomto jeho pozemku byl zachován. Hodlá tam realizovat stavby, které mu stávající platný územní plán dovoluje. Dále chce taktéž namítnout změny oproti stávajícímu platnému územnímu plánu a to, že biokoridor, který je veden v severní části jeho pozemku je veden úplně jinde, což to nechápe a s tím naprosto nesouhlasí a hlavně proto, že tento pozemek je z větší části oplocen, (bývalá dančí obora), chovají a pasou se na něm domácí zvířata a tudíž žádné jiné prostorové přemístění tohoto biokoridoru nebylo možné a ani se tomu tak, aniž by o tom podatel věděl, nestalo. Předpokládám, že kdyby tomu tak bylo, tak by byla vypracovaná na tomto pozemku jistě nějaká studie a on, jako vlastník tohoto pozemku, by bylo tom minimálně informován nebo zpraven, avšak nic z toho se taktéž nestalo. Při ústním projednávání nového návrhu územního plánu se dozvěděl, že majitelům okolních pozemků bylo při žádosti o změnu územního plánu vyhověno a to v jejich daleko menších plochách a místech a můj návrh ke konceptu územního plánu města Lučany nad Nisou v k.ú. Horní Maxov nebyl ani projednán, jak třeba zjistil v pokynech pro zpracování návrhu územního plánu a dalších následujících materiálech pro zpracování nového územního plánu.

Tímto taktéž dává podatel připomínku, když při ústním projednání se taktéž dozvěděl o aktivitách údajných aktivistů Sdružení Horního Maxova, kteří si prý vzali za cíl chránit část Horního Maxova a tím taktéž část jeho pozemků, avšak po jejich vystoupení podatel nabyl dojmu, že nic nechtějí chránit ani zachovávat a chtějí jen roznášet závist a zášť mezi ostatní spoluobčany bydlicími na Horním Maxově a jeho přilehlém okolí.

Na základě všech těchto skutečností žádá, aby všechny tyto jeho námitky a připomínky byly podrobně ještě jednou projednány a aby byl podatel samostatně, písemně s jejich odůvodněním informován.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 61 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 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, jelikož v minulosti byl součástí rozsáhlé obory.

Pořizovatel uvádí, že v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánu 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 rezervováno 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. Vzhledem k tomu, že v období platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou nebyla projednána změna územního plánu, která by posunula uvažované záměry z rezervy do návrhu, bylo možné uvedený pozemek využívat dle regulativů pro Plochy farem a zeměd. hospodaření smíšené s rekreací. Regulativy pro Plochy farem a zemědělského hospodaření smíšených s rekreací umožňovaly 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 a neumožňoval realizaci jakýchkoliv novostaveb.

Podatel požaduje, aby byl v Územním plánu Lučany nad Nisou na celém předmětném pozemku p.č. 650 k.ú. Horní Maxov zachován původní stav a pozemek byl zařazen mezi Plochy farem a zeměd. hospodaření smíš. s rekreací, protože zde hodlá realizovat stavby, které mu předchozí platná územně plánovací dokumentace umožňovala. Pořizovatel podotýká, že na předmětném pozemku nebylo možné v rámci Ploch farem a zeměd. hospodaření smíš. s rekreací v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) realizovat jakoukoliv novostavbu. Dále pořizovatel uvádí, že předmětný pozemek ani jeho část nebylo možné do kategorie požadované podatelem zařadit, protože Plochy farem a zeměd. hospodaření smíš. s rekreací Územní plán Lučany nad Nisou v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území nenavrhuje. Návrh Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek v souladu s uvedenou vyhláškou mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, které vlastníka předmětného pozemku neomezují ve stávajícím způsobu využití.

Pořizovatel uvádí, že lokální biokoridor LBK 13 je prvkem místního systému ekologické stability, který společně s prvky regionálního a nadregionálního systému ekologické stability tvoří vzájemně propojený soubor přírodě blízkých ekosystémů - Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES). Jedním z podkladů 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. Ze zadání územního plánu vyplývá požadavek na zpřesnění prvků lokálního ÚSES ve spolupráci se Správou CHKO JH, ke kterému v průběhu pořizování územního plánu na základě zpřesňujících podkladů Správy CHKO JH došlo. Ke zpřesnění vedení lokálního biokoridoru LBK 13 došlo také v území kolem maxovského kostela s ohledem na přírodní podmínky, ekologickou stabilitu krajiny a zastavěné území tak, aby vedení biokoridoru v maximální možné míře plnilo ekologicko stabilizační funkci a zároveň byly zachovány vzájemné vazby v rámci Územního systému ekologické stability. Pořizovatel připouští, že trasa lokálního biokoridoru LBK 13 v území kolem maxovského kostela zcela neodpovídá vedení lokálního biokoridoru v předchozí územně plánovací dokumentaci. Při průchodu lokálního biokoridoru LBK 13 kolem maxovského kostela byla jeho trasa upřesněna tak, aby procházela zcela mimo zastavěné území. Projektantem byla vytipována trasa, která využívá pro vedení biokoridoru ve větší míře přírodě blízkých ekosystémů ve snaze zajistit maximální možnou míru funkčnosti lokálního biokoridoru v podmínkách území.

Pořizovatel uvádí, že v předchozí platné územně plánovací dokumentaci ÚPNSÚ Lučany nad Nisou byl

lokální biokoridor LBK 13 také vymezen přes předmětný pozemek p.č. 650 k.ú. Horní Maxov, nejedná se tedy o zcela nové vedení lokálního biokoridoru, ale pouze o upřesnění trasy. Pořizovatel zastává názor, že úprava trasování přes předmětný pozemek v novém územním plánu není zásadního charakteru, protože se jedná pouze o narovnání trasy lokálního biokoridoru v severovýchodní části předmětného pozemku. Tato úprava podstatným způsobem neovlivní možnosti využití předmětného pozemku. Ačkoliv je část předmětného pozemku oplocena, protože předmětný pozemek byl v minulosti součástí rozsáhlé dančí obory, jedná se o nejvhodnější trasování lokálního biokoridoru LBK 13 v daném území, spojující biocentra RC 1668 a LBC 7 v rámci systému ÚSES. Obora v současné době již k chovu zvířete neslouží a oplocení bylo v některých místech odstraněno nebo je nefunkční. Dá se tedy předpokládat, že dosud zachovalé části původního oplocení obory budou mít pouze dočasný charakter.

Pořizovatel uvádí, že v centrální části Horního Maxova, kde se předmětný pozemek nachází, byly v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezeny dvě rozvojové lokality pro bydlení A56 a A6, které však byly dotčenými orgány potvrzeny již při projednání předchozí platné územně plánovací dokumentace ÚPNSÚ Lučany nad Nisou. Do Územního plánu Lučany nad Nisou byly z této dokumentace převzaty, protože podmínky v území ze za dobu platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou zásadním způsobem nezměnily. Zároveň nelze souhlasit s tvrzením, že návrh podatele ke konceptu na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na části pozemku p.č. 650 k.ú. Horní Maxov nebyl vůbec projednán. Možnost zastavění předmětného pozemku nebo jeho části byla řešena za účasti orgánu ochrany přírody a krajiny Správy CHKO JH, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu Krajského úřadu Libereckého kraje (dále KÚLK), nadřízeného orgánu, určeného zastupitele, zpracovatele a pořizovatele v dohodovacím jednání po veřejném projednání konceptu dne 28.3.2012. Výsledkem jednání bylo, že z důvodu střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu nebude na předmětném pozemku zastavitelná plocha vymezena a předmětný pozemek (v konceptu vymezen jako součást plochy MO – plochy sociálního ústavu) bude zařazen do ploch nezastavěného území, což vyplývá z Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, bodu 2.1.89.

Dále byla problematika zastavitelnosti předmětného pozemku řešena v rámci dohodovacích jednání po veřejném i 2. veřejném projednání. Podmínky v území se nezměnily, proto byl předmětný pozemek stabilizován v Plochách smíšených nezastavěného území NS.

Pořizovatel uvádí, že v rámci procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou byly uplatněny námítky a připomínky Sdružení Rekreační zóna Lučany – Maxov, o.s., jehož cílem je dle stanov chránit přírodu, krajinný ráz a jeho přírodní hodnoty na území obcí Lučany nad Nisou a Horní Maxov. Nárok na uplatnění námitek a připomínek k územnímu plánu vyplývá ze stavebního zákona.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazení předmětného pozemku mezi Plochy farem a zeměd. hospodaření smíšené s rekreací dle předchozí územně plánovací dokumentace neumožňuje č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Proto byl pozemek p.č. 605 k.ú. Horní Maxov s ohledem na přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty území, chráněné ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů zařazen mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, které umožňují využívat předmětný pozemek dosavadním způsobem. Přes předmětný pozemek byl lokální biokoridor LBK 13 trasován již v předchozím platném ÚPNSÚ Lučany nad Nisou, tedy i v době nabytí předmětného pozemku do majetku podatele. Proto trasováním lokálního biokoridoru LBK 13 přes předmětný pozemek nedochází k omezení vlastnických práv podatele. Podle § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je ochrana ÚSES povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Námítce nebylo vyhověno.

#### **Námítka č. 62**

Podal: Cyril Šíma, Hlavní 148/13, Štěpánkovice

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

1) Pozemky parcelních čísel 166/1 a 166/4 v katastrálním území Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou podatel koupil v dobré víře od restituenta, který tyto pozemky získal na základě restituční nabídky, tudíž za restituční cenu (stavebního pozemku, které mu byly odňaty) pozemku jako pozemky určené k zastavění. Tyto informace restituentovi poskytl Městský úřad Lučany nad Nisou a on si je ověřil na stránkách města Lučany nad Nisou v platném územním plánu, kde tyto pozemky jsou vedeny jako STAV plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace.

Po mém písemném dotazu dostal územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití (příloha), kde je uvedeno hlavní využití: trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou. V konceptu nového územního plánu byla tato plocha zařazena jako plocha číslo 63 BV.

Bez jakéhokoliv odůvodnění byla tato plocha vyřazena z tohoto návrhu a kromě toho v tomto návrhu není zohledněn původní regulativ funkčního využití těchto mých pozemků s čímž naprosto nesouhlasí a žádá, aby tato plocha byla zařazena do ploch BV.

Z požadavků vyplývajících z pokynů a stanovisek dotčených orgánů Krajského úřadu a správců bylo v bodě 2.1.119 v návrhu ploch 63 napsáno: Redukovat na plochu jednoho rodinného domku.

Dále se dočetl z tohoto materiálu, ač nechápe proč, že tato plocha byla do těchto ploch sice zařazena, ale v bodě 2.3.4. požadavky města - lokalita číslo 63 nezařazovat mezi zastavitelné plochy pro bydlení, ponechat jako zeleň. Tento požadavek naprosto nechápe, když tato plocha, jak již zmiňuje původní územní plán, je plocha rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace.

Na základě všech těchto skutečností tímto podává námitku proti tomuto postupu a žádá, aby tato plocha byla v návrhu doplněna o plochy určené k bydlení, kde by bylo možné realizovat stavbu jednoho rodinného domu tak, jak se dočetl v pokynech dotčených orgánů (jiné omezení nebyly zmiňovány). Podotýká, že tento pozemek je vedený jako ostatní plocha, tudíž nedojde k žádnému záboru ZPF, že na tomto pozemku se nacházejí inženýrské sítě, tj. elektro, které vedou na rozhlednu Slovanka a k ostatním sousedním uživatelům. Tudíž usuzuje, že stavbou jednoho rodinného domu v této ploše by nenastal žádný škodlivý zásah na tomto pozemku do přírodní krajiny.

2) Dále podává námitku proti tomu, že v návrhu územního plánu je přes jeho pozemek vedena pěší stezka (turistická trasa) k rozhledně Slovanka a to zřejmě jako veřejně prospěšné opatření nebo veřejně prospěšná stavba, což je zásadně proti tomu, když vedle jeho pozemku sousedí pozemky pod parc. číslem 166/6 a 166/3, které historicky a samozřejmě i v terénu již mnoho let či generací slouží jako přístupová komunikace k předmětné rozhledně. V původním územním plánu je tato trasa vedena úplně jinde. Proto nechápe, proč v návrhu nového územního plánu se tato pěší turistická trasa mění a proto si myslí, že nikdo z předkladatelů na tomto místě samém nebyl, protože jinak by tento návrh nemohl vnést do návrhu nového územního plánu. Znovu zdůrazňuje, že v původním návrhu územního plánu a to platném, tato pěší stezka je, jak je z něj zřejmé, ale v jiném místě.

**Návrh rozhodnutí: Námitce č. 62 se v části námítky 1) nevyhovuje, v části námítky 2) vyhovuje**

#### **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 uplatnil vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel 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. Předmětné pozemky jsou přístupné na veřejnou komunikaci pouze po pozemcích jiných vlastníků.

1) Poživatel uvádí, že z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) a jeho Změny č. 2 vyplývá, že pozemek p.č. 166/1 a 166/4 k.ú. Horní Maxov byl v této územně plánovací dokumentaci zařazen mezi Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Z regulativů funkčního využití pro tyto plochy lze dovodit, 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) a nebylo zde proto možné umístit ani doplňkovou stavbu či žádnou jinou novostavbu. Tato skutečnost vyplývá také z Územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití ze dne 1.2.2013, která byla podateli na jeho žádost poskytnuta Stavebním úřadem Magistrátu města Jablonec nad Nisou a je přílohou námítky. 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.

Požizovatel uvádí, že Město Lučany nad Nisou získalo bezúplatným převodem od Pozemkového fondu pozemky p.č. 135/7, 166/5 a 166/6 k.ú. Horní Maxov, které byly v konceptu územního plánu Lučany nad Nisou vymezeny jako součást zastavitelné plochy pro bydlení A2. Pořizovatel podotýká, že lok. A2 byla zastavitelnou plochou pro bydlení již v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou. Tato plocha má přímý přístup z přilehlé silnice III. třídy. Město Lučany nad Nisou požádalo Pozemkový fond také o bezúplatný převod pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov, který na zastavitelnou plochu č. A2 na severovýchodní hranici bezprostředně navazuje. Z důvodu případného rozšíření plochy pro bydlení č. A2 byl předmětný pozemek vymezen v konceptu územního plánu jako zastavitelná plocha bydlení č. 63. S vymezením zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila ve svém stanovisku Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) z důvodu rozporu se stávající strukturou zástavby. Pořizovatel svolal dne 16.11.2011 dohodovací jednání za účasti orgánu ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH), orgánu ochrany zemědělského půdního fondu KÚLK, nadřízeného orgánu, určeného zastupitele a zpracovatele. Výsledkem byla dohoda, že zastavitelná plocha pro bydlení bude dle podmínek v území redukována pro 1rodinný dům, což bylo také obsahem bodu 2.1.119 Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, v části 2. Požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu a správců dopravní a technické infrastruktury. Městu Lučany nad Nisou byla žádost o bezúplatný převod předmětného pozemku zamítnuta, protože se nejednalo o zastavitelný pozemek pro bydlení a nebylo tedy možné ho touto formou městu vydat. Předmětný pozemek byl vydán restituentovi na základě restitučního nároku. Tímto krokem však byla potvrzena izolovanost pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov z hlediska přístupu z veřejné komunikace a do Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, části 3. Požadavky obce vyplývající z veřejného projednání konceptu, byl z tohoto důvodu zapracován požadavek města lokalitu č. 63 vypustit z návrhových ploch pro bydlení a zařadit je mezi plochy zeleně (bod 3.3.22). Pokyn č. 2.1.119 vycházel z dohodovacího jednání dotčených orgánů a předcházel pokynu č. 3.3.22, který vyplynul z pozdějších aktivit města v souvislosti se získáním pozemku. V dokumentu Pokyny pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou zůstaly oba uvedené body pokynů, nedopatřením nebyl pokyn č. 2.1.119 z Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou vypuštěn. V Územním plánu Lučany nad Nisou byly předmětné pozemky stabilizovány jako Plochy smíšené nezastavěného území NS.

Požizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námítky. Na pozemek p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov zasahuje ochranné pásmo lesa, které limituje také celý pozemek p.č. 166/4 k.ú. Horní Maxov. Dle konzultace se správním orgánem je na předmětných pozemcích zachovat minimální odstup staveb od sousedících lesních pozemků min. 15 m, což omezuje z hlediska zástavby severní část pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov. Pozemek p.č. 166/4 k.ú. Horní Maxov nepovažuje správní orgán s ohledem na průměrnou výšku sousedních lesních porostů vhodný k zastavění, u předmětného pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov nemělo ochranné pásmo lesa na vyhodnocení námítky zásadní vliv.

Jedním z nejdůležitějších hledisek při posuzování vhodnosti lokality pro výstavbu je možnost napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu. Pořizovatel se domnívá, že izolovanost pozemků p.č. 166/1 a 166/4 k.ú. Horní Maxov, na kterém podatel požaduje vymezení zastavitelné plochy bydlení pro 1 rodinný dům, je pádným důvodem pro nezařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. K předmětným pozemkům není zajištěn přístup po veřejné ani soukromé komunikaci, pouze přes pozemky města Lučany nad Nisou a soukromých vlastníků.

2) Dále podatel namítá vedení stezky (turistické trasy) k rozhledně Slovanka přes jeho pozemek p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov. Pořizovatel připouští, že turistická trasa byla v návrhu územního plánu vymezena chybně. Ta vede ve skutečnosti po veřejné cestě na pozemku p.č. 1897/1 k.ú. Horní Maxov a nikoliv po pozemcích p.č. 166/6 a 166/3 k.ú. Horní Maxov, jak uvádí v námitce podatel. V Územním plánu Lučany nad Nisou byla turistická trasa vymezena dle skutečnosti.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vzhledem k izolovanosti předmětných pozemků p.č. 166/1 a 166/4 k.ú. Horní Maxov, kdy nelze napojení na veřejnou dopravní



infrastrukturu pozemku zajistit přes pozemky podatele, nejsou naplněny podmínky pro umístění a provoz rodinného domu. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, které jsou s ohledem na napojení pozemků na veřejnou dopravní infrastrukturu vymezeny na vhodnějších pozemcích. Možné využití se s novým územním plánem nemění. Z těchto důvodů nebylo námitce v části 1) nebylo vyhověno. Vymezením turistické trasy v Územním plánu Lučany nad Nisou dle skutečnosti bylo námitce podatele v části 2) vyhověno.

### **Námitka č. 63**

Podal: Jaroslav Vít, Vršovická 25, Praha 10

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel žádá o změnu konfigurace zastavitelné plochy parcely č. 612/1 Lučany nad Nisou. S ohledem na konfiguraci terénu ve východní části pozemku č. 612/1, list vlastnictví 1592, katastrální území Lučany nad Nisou, podatel žádá o přehodnocení zastavitelné plochy vedené jako 5- BV v nově zpracovaném územním plánu. Vzhledem k ochrannému pásmu drah není možné využít západní část tohoto pozemku k budoucí výstavbě. V současné době se plánuje ze strany RWE GasNet Net, s.r.o. přeložka VTL plynovodu - Rekonstrukce VTL - Jablonec nad Nisou - Lučany nad Nisou - Kořenov včetně jeho součástí, která bude posazena jižněji pozemku č.614/2 v jeho vlastnictví a současné ochranné pásmo stávajícího plynovodu se bude rušit a nové ochranné pásmo na základě nového zpracovaného plánu nebude zasahovat do předmětné parcely č.612/1. Tento nový plynovod se má začít budovat již v roce 2014. Podatel tímto žádá o přesunutí adekvátní části pozemku ze západní části parcely na jižní stranu pozemku č. 612/1.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 63 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 návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

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. Územní plán sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále je ÚPNSÚ Lučany nad Nisou), zařadila 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. č. 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 s 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 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 námítky. 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 změna 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.

### **B.15.3. Rozhodnutí o námitkách podaných k 2. veřejnému projednání návrhu územního plánu a jejich odůvodnění**

#### **Námitka č. 64**

Podal: MUDr. Jaroslav Král, Jinačovice 222

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2013

Podatel uplatnil námitku k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Lučany nad Nisou parc. číslo KN- 135/5.k.ú. Horní Maxov 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 z těchto důvodů:

- Je vlastníkem pozemku KN-135/5 v katastrálním území Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou, který koupil jako náhradu za restituční nárok, t.z. za restituční cenu (stavebního pozemku, které byly odňaty jeho rodičům v padesátých letech). Byl jim zabaven stavební pozemek v Brně, pozemkový úřad jim jako náhradu vydal pozemek určený k zastavění v k.ú. Horní Maxov.
- Dle informací na web stránce města Lučany nad Nisou a v platném územním plánu, kde tyto pozemky jsou vedeny jako STAV plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace.
- Navíc získal územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití, kde je uvedeno hlavní využití: trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou. Přípustné využití - doplňkové stavby sloužící k hlavnímu využití. V konceptu nového územního plánu byla tato plocha zařazena jako plocha číslo 63 BV.

Uvádí, že bez jakéhokoliv odůvodnění byla tato plocha vyřazena z tohoto návrhu a kromě toho v tomto návrhu není zohledněn původní regulativ funkčního využití těchto mých pozemků, s čímž naprosto nesouhlasí a žádá, aby tato plocha byla zařazena do ploch BV. Z požadavků vyplývajících z pokynů a stanovisek dotčených orgánů Krajského úřadu a správců bylo v bodě 2.1.119 v návrhu ploch 63 napsáno: Redukovat na plochu jednoho rodinného domku. Tato plocha byla do těchto ploch sice zařazena, ale v bodě 2,3.4. požadavky města - lokalita číslo 63 nezařazovat mezi zastavitelné plochy pro bydlení, tedy ponechat jako zeleň. Důvody pro tento krok jsou zcela nepochopitelné- zejména když tato plocha jak již zmiňuje původní územní plán je plocha rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace.

Na základě všech těchto skutečností tímto podává námitku proti tomuto postupu a žádá, aby tato plocha byla v novém návrhu doplněna o plochy určené k bydlení, kde by bylo možné realizovat stavbu jednoho rodinného domu tak, jak se dočetl v pokynech dotčených orgánů (jiné omezení nebyly zmiňovány).

1. Podotýká, že tento pozemek je vedený jako ostatní plocha, tudíž nedojde k žádnému záboru ZPF,
2. na tomto pozemku se nacházejí inženýrské sítě, tj. elektro, které vedou na rozhlednu Slovanka a k ostatním sousedním uživatelům. Není tedy zjevný důvod, pro který by bylo možné uvažovat o jakémkoliv škodlivém zásahu do přírodní krajiny v rámci zastavění jeho pozemku,
3. navíc dne 18.11.2013 podal námitku k návrhu územního plánu Lučany nad Nisou parc.č 135/5 k.ú. Horní Maxov, viz. příl. 1.2, avšak do dnešního dne nikde nezjistil, ani mu nebyla zaslána informace, jakým způsobem o jeho námitce bylo rozhodnuto. Proto požaduje, aby jeho celé plochy zmíněných parcelních čísel určené v územně plánovací dokumentaci o podmínkách využívání území byly zachovány tak, jak byly plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace a to v hlavním využití trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, přípustné využití, doplňkové stavby sloužící k hlavnímu využití, tak jak je tomu v platném znění územního plánu. Nepřeje si, aby d došlo k jejich změnám jejího funkčního využití,
4. dle jeho názoru vyčerpal všechny možnosti ohledně uplatnění námitek či připomínek k projednávání návrhu územního plánu Lučany nad Nisou, sledoval veškeré dění, uplatňoval písemně i ústně své námitky k těmto změnám ve veřejném projednávání, které by mohly v případě schválení nového územního plánu nastat.

Tím pádem využil všech zákonných možností v zájmu obrany jeho občanskoprávních práv vyplývajících z vlastnictví těchto pozemků. Na základě všech těchto skutečností znovu žádá, aby všechny tyto jeho námitky byly podrobně ještě jednou projednány a samostatně a písemně s jejich odůvodněním byl podatel o výsledku informován. Informoval se u majitelů sousedních pozemků, ale žádnému z nich nebylo vůbec odpovězeno na námitky a ani neproběhlo projednání námitek.

V případě, že nebudou tyto jeho námitky zohledněny v novém návrhu územního plánu, nezbyvá jim než se SPOLEČNĚ obrátit se svými podobnými nároky k příslušnému soudu s návrhem na náhrady škody. Advokátní kancelář jim pomáhá dokumentovat, že z jejich strany byly řádně všechny námitky uplatňovány v termínech dle zákona.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 64 nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Poživatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námitek 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.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek na jihozápadním svahu 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 komunikace, která slouží jako turistická trasa.

Z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) a jeho Změny č. 2 vyplývá, že pozemek p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov byl v této předchozí platné územně plánovací dokumentaci zařazen do Ploch 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 pozemek p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov nebyl v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou zastavitelný, jelikož zde nebyla umístěna 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.

Poživatel uvádí, že na webových stránkách města Lučany nad Nisou byl zveřejněn výkres č. 2 Komplexní urbanistický návrh, který byl jednou ze součástí dokumentace Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou. Podatel v námitce uvedl, že získal územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití a odkazuje se na přílohu č. 1. Tato příloha však nebyla k námitce doložena. odd. územního plánování Magistrátu města Jablonec nad Nisou tuto územně plánovací informaci nevydalo. Podatel zmiňuje, že v územně plánovací informaci je uvedeno hlavní využití: trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, přípustné využití: doplňkové stavby sloužící hlavnímu využití“. K tomu poživatel opět zdůrazňuje, že hlavním využitím těchto ploch bylo trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech nebo ve stávajících objektech individuální rekreace se zahradou a přípustné bylo pouze umístění doplňkových staveb sloužících hlavnímu využití nebo parkování pro účely hlavní funkce. Hlavní využití těchto ploch zahrnovalo také pozemky s trvalými travními porosty a ostatní zelení, kde byly jakékoliv novostavby nepřipustné. Lze konstatovat, že hlavním využitím předmětného pozemku byla zeď, protože se zde nenacházela žádná stavba hlavní, tj. rodinný dům ani rekreační objekt a nebylo zde možné umístit žádnou novostavbu.

Poživatel upozorňuje, že v konceptu byl pozemek p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov zařazen mezi plochy nezastavěného území, nikoliv mezi plochy zastavitelné pro bydlení, jak uvádí podatel. Lokalita č. 63 byla v konceptu územního plánu vymezena na vedlejším pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov. Body č. 2.1.119 a 2.3.4. Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou se tedy netýkaly podatelova pozemku p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov, ale plochy č. 63 na pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov. Plocha č. 63 byla ze zastavitelných ploch pro bydlení vypuštěna a byla vymezena jako Plocha smíšená nezastavěného území NS.

Poživatel usoudil, že podatel požadoval vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na jeho pozemku p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov. Svolal proto dohodovací jednání dne 23.7.2015 za účasti orgánu ochrany přírody a krajiny (Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory), orgánu ochrany zemědělského půdního fondu Krajského úřadu Libereckého kraje a určeného zastupitele, kde byla konzultována možnost zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Se zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila Správa CHKO JH, která vyjádřila nesouhlasné stanovisko k zastavění předmětného pozemku již v rámci dohodovacího jednání po veřejném projednání. 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. Přípustným využitím předmětného pozemku je zachování různých forem zeleně.

Poživatel zastává názor, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov není v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny, zakotvenými v zásadách Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V souladu s těmito dokumenty stanovuje územní plán zásady rozvoje v území výrazně rozptýlené zástavby, do kterého území Horního Maxova řadí. Toto území je z hlediska staveb považováno za stabilizované území, které připouští obnovu stávajících objektů při respektování typického rázu staveb a výjimečně dílčí doplnění. Dle Plánu péče o CHKO JH 2011- 2020 lze zástavbou doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu a chránit volnou krajinu před urbanizací. Poživatel uvádí, že předmětný pozemek není ani prolukou v zástavbě, nenavazuje na zastavěné území a vzhledem k tvaru a charakteru pozemku ani vhodně nenavazuje na rozvojovou lokalitu pro bydlení převzatou z předchozí územně plánovací dokumentace. Urbanistická struktura v tomto území je charakterizována zástavbou podél páteřní silnice III. třídy s ojedinělými stavbami či skupinami staveb mimo tuto strukturu. Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku by došlo k rozšiřování zástavby mimo tradiční strukturu zástavby. Vzhledem k tvaru pozemku by bylo nutné umístit objekt pro bydlení v jeho severní části, ve druhé urbanizační ose bez přímé návaznosti na silnici III. třídy. Umístění objektu pro bydlení by také kolidovalo s ochranným pásmem lesa na sousedícím lesním pozemku p.č. 159/3 k.ú. Horní Maxov. Dále poživatel poukazuje na skutečnost, že veřejnou komunikaci, která zajišťuje přístup k pozemku, zařadil územní plán mezi cesty v krajině, kde se nepředpokládá běžný provoz motorových vozidel. Jedná se o pěší cestu, která je hojně využívána jako turistická trasa k rozhledně Slovanka, v létě pro turisty a v zimě pro běžkaře.

Poživatel souhlasí s tvrzením podatele, že pozemek je vedený jako ostatní plocha, proto by zařazení



předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nepředpokládalo budoucí zábor zemědělského půdního fondu.

Požizovatel nerozporuje, že přes předmětný pozemek jde vedení NN na rozhlednu Slovanka. Tato skutečnost však nemůže být důvodem k tvrzení, že zastavění pozemku stavbou pro bydlení nemůže mít negativní dopad na přírodu a krajinu v daném území.

Požizovatel uvádí, že námítky podatele byly řádně evidovány, vyhodnoceny a projednány. O námítkách rozhoduje před vydáním územního plánu zastupitelstvo města, pro které se územní plán pořizuje. Rozhodnutí o námítkách včetně jejich odůvodnění je po vydání územního plánu součástí textové části dokumentace, kde má podatel možnost se s ním seznámit. V době podání námítky k opakovanému veřejnému projednání nebylo o námítkách podatele Zastupitelstvem města Lučany nad Nisou ještě rozhodnuto, proto o výsledku rozhodnutí nemohl být podatel informován. Ze stavebního zákona povinnost informovat podatele námitek a připomínek o průběhu pořizování územního plánu nevyplývá. Podatel požadoval, aby podmínky využití území na předmětném pozemku byly zachovány jako u ploch trvalého bydlení a individuální rekreace, a to: hlavní využití trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, přípustné využití – doplňkové stavby souřící k hlavnímu využití. Nepřeje si, aby došlo ke změně jejich funkčního využití. K tomu pořizovatel uvádí, že hlavním využitím předmětného pozemku p.č.135/5 k.ú. Horní Maxov v předchozí územně plánovací dokumentaci byl trvalý travní porost a ostatní zeleň, protože se zde v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru nenacházel stávající rodinný dům či stávající rekreační objekt a novostavbu rodinného domu, rekreačního objektu ani doplňkovou stavbu ke stavbě hlavní nebylo možné na předmětném pozemku umístit. Zařazením předmětného pozemku mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS dle stávajícího stavu a charakteru pozemku proto nedošlo ke změně funkčního využití pozemku. Funkční využití předmětného pozemku v Územním plánu Lučany nad Nisou odpovídá funkčnímu využití v době platnosti předchozí územně plánovací dokumentace Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou a možnosti využití pozemku se s novým územním plánem nemění. Dále pořizovatel uvádí, že předmětný pozemek ani jeho část nebylo možné zařadit do kategorie Plochy rozptýleného bydlení a individuální rekreace, protože Územní plán Lučany nad Nisou tyto funkční plochy v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území nenavrhuje. Pořizovatel nerozporuje, že podatel projevil v procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou svou aktivitu a uplatnil námítky k veřejnému a opakovanému veřejnému projednání písemně v termínech daných stavebním zákonem. Pořizovatel dále uvádí, že uplatněné námítky byly v souladu se stavebním zákonem řádně vyhodnoceny a projednány s příslušnými dotčenými orgány. S namítateli se námítky v průběhu pořizování územního plánu neprojednávají. Rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění je součástí textové části dokumentace Územního plánu Lučany nad Nisou.

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 135/5 k.ú. Horní Maxov 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 umístění, limitů a ochrany hodnot vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námítce nebylo vyhověno.

#### **Námítka č. 65**

Podali: Lukáš Plechatý, Jeřábkova 1459/8, Praha 4 - Chodov  
David Bartel, Arbesova 3888/6, Jablonec nad Nisou

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 27.5.2015

Vymezení území dotčeného námítkou:

Katastrální území: Horní Maxov

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

Podatelé 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. 65 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 pozemků dotčených 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 a umístění doplňkových staveb k hlavní stavbě stávajícího obytného nebo rekreačního domu na pozemku hlavní stavby. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího hlavního objektu, plnicího 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 podobné využití jako výše uvedené pozemky. Z pohledu ÚPNSÚ Lučany nad Nisou nebyl zastavitelný.

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 mezi zastavitelné plochy pro bydlení konzultována. Správa CHKO JH a orgán ochrany zemědělského půdního fondu 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 zvlněným terénem s 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

fondy. 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 nevyužité 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 pcháčkové 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. 66**

Podala: Ing. arch. Petra Zajíčková, Lučany nad Nisou 722  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 27.5.2015

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). Uvedená 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). Navržená stavba se pohledově nikde neuplatňuje! Navržená stavba není vidět z žádné běžně užívané komunikace ani běžně přístupného místa, neboť je skryta za stromy, 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 pasteveckého 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 titan-zinek). Hlavním použitým materiálem bude dřevo (roubení, okna, dveře) a kámen (žulová podezdívka atd.). Hlavní obytný objekt bude doplněn hospodářským objektem – stodolou, kde bude umístěn sklad zahradního nářadí, dílna, parkování pro dva osobní automobily. Zde bude obdobné materiálové řešení – dřevo, zde ve formě dřevěného obkladu, kámen pro pilíře, podezdívku atd.). Předpokládá zde výstavbu objektu (rodinného domu), který by nijak nenarušoval krajinný ráz a respektoval charakter zástavby. Předpokládá, že v zájmu obce a všech dotčených orgánů je podpořit trvalé bydlení v dané lokalitě, neboť je předpokladem pro péči o krajinu a obnovu jejich přirozených funkcí jak přírodních tak kulturních a sídelních.

Obdobné lokality byly do rozvojových ploch v rámci návrhu územního plánu začleněny a to i plochy, které se budou v rámci struktury zástavby obce a krajinného rázu výrazně uplatňovat na rozdíl od její žádosti, kdy opravdu nedojde k narušení krajinného rázu, je zajištěn přístup a je historicky doložena existence zástavby v dané lokalitě. Dále jsou příklady, kdy na základě doložené existence původní stavby byla povolena stavba nová a to výrazně exponovanějších polohách Jizerských hor.

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. 66 se nevyhovuje**

### **Odůvodnění:**

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

Pořizovatel 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 (schválená ZM Lučany nad Nisou v r. 2006) 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 nebylo možné zastavět, 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 a s orgány ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) a ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje, 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 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 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 II. 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, nelze dovést, že se jednalo o objekt pro bydlení. 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 námitky 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 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 námitka nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 67**

Podal: Jiří Ježek, Tyršova 926, Černošice, v zastoupení JUDr. Tomáše Uzla, sídlem Dlouhá 16, Praha  
Podání doručené na MM v Jablonci nad Nisou 20.5.2015

Podatel je vlastníkem pozemku p.č. 189/1 v k.ú. Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou. Na základě tohoto vlastnického práva podává námitku 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 dopěl 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: Námitka č. 67 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 vlastníkem 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 (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 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 je 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 se 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 z hlediska ochrany svých zájmů. 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 námítky, projednal pořizovatel dne 23.7.2015 možnost zařazení předmětného pozemku nebo jeho části mezi zastavitelné plochy pro bydlení v dalším dohodovacím jednání s orgánem ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu (KÚLK, odbor životního prostředí a zemědělství). Jednání potvrdilo, že nesouhlas dotčených orgánů s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětných pozemcích trvá. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen jako Plochy smíšené nezastavěného území NS, které předpokládají zachování různých forem zeleně stejně jako předchozí platná územně plánovací dokumentace, tj. Územní plán sídelního útvaru Lučany nad Nisou.

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. 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 námitce nebylo vyhověno.

### **Námítka č. 68**

Podali: Tomáš Janata, Rychtářská 611, Liberec 14, k jednání pověřen Jiří Janata, Nad Kadlickou 145, Liberec 16

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 18.11.2015

Žadatel uvádí, že pochází ze 4 dětí, oženil se a nyní má 6-ti měsíčního syna. Dovoluje si opětovně požádat o přehodnocení stanoviska k zastavitelnosti lokality 52 v návrhu územního plánu Lučany nad Nisou.

Odůvodnění: Svůj požadavek již v minulosti zdůvodňoval potřebou řešení bytové situace jeho rodiny. Zakoupením parcely 1150/7 lokalita 52 v k.ú. Lučany nad Nisou v přijatelné ceně, hodlá namítatel řešit bytovou situaci rodiny. Ekonomickým rozbohem došli k závěru, že postavením domku, pokud jim to bude vstřícným přístupem kompetentních státních orgánů umožněno, by za pomoci hypotéky mohli tuto situaci vyřešit. Dále - změnou trasy plynovodu VTL a její charakteristiky na STL /viz příloha/, se také změnilly podmínky pro možnost přehodnocení stanoviska k zastavitelnosti této pozemkové parcely 1150/7 v k.ú. Lučany nad Nisou.

Podatel s ohledem na výše uvedené skutečnosti žádá, aby byl pozemek 1150/7 (lokalita 52) opětovně zařazen do ploch, určených pro bydlení, t.j. kategorie BR/BV. Uvedená parcela bezprostředně navazuje na plochy bydlení a je dostatečně obsluhována místní komunikací. Parcela sice leží, podobně jako i navazující zastavitelné pozemky v k.ú. Lučany nad Nisou, ve 3. pásmu ochrany CHKO Jizerské hory, je však prakticky prolukou ve stávající zástavbě. Vzhledem k terénní konfiguraci území a současnému rozložení vzrostlé zeleně lze očekávat, že se případná stavba rodinného domku neprojeví negativně v pohledových horizontech a nenaruší současný krajinný ráz lokality.

### **Návrh rozhodnutí: Námítce č. 68 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 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 plochy Pole, louky, pastviny bez možného zastavění.

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 zemědělského půdního fondu, 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 však podotýká, že podmínky využití Ploch pro bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR výstavbu rekreačních a zahradních chat nepřipouštěly. 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 námítku, 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 MM JN vydal rozhodnutí na akci Rekonstrukce VTL Plynovodu Lučany – Josefův Důl – převod na STL, vedení STL plynovodu bylo 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 dne 23.7.2015 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 způsoby hospodaření.

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. 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 řázená podél silnice III. třídy v mírně vlněném 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. 69**

Podal: Ing. Bc. Richard Málek, Jindřichov 137

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

Podatel je 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 tímto, 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 (lokalita 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. Pozemek má zajištěn přístup na místní komunikaci a má dostatečnou výměru (1768 m<sup>2</sup>). Pozemek leží v oblasti rozptýlené zástavby. Svou jižní hranicí plynule navazuje na současnou zástavbu (pozemky ppč 1252/7 a 1252/3 jsou zařazeny mezi plochy obytné - BR). Na severní straně nad silnicí jsou též veškeré sousední pozemky zařazeny mezi plochy obytné. V minulosti již byla část pozemku ppč 1252/6 u silnice III. třídy určena k zastavění.

Nesouhlasí s argumenty uvedenými v odůvodnění zamítnutí žádosti o zařazení pozemku mezi plochy pro bydlení. Argumenty zde uvedené neodpovídají skutečnému stavu.

- pozemek neleží „mimo zastavěné území města ve volné krajině mimo rozptýlenou zástavbu Jindřichova“. Pozemek plynule na zástavbu navazuje (viz výše),
- záměr není v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020. Pozemek vhodně navazuje na stávající zástavbu. Navíc se na pozemku již více než 20 let nachází objekt dřevěného domku,
- záměr nemůže být v rozporu se zásadami krajinného rázu uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008) - místa krajinného rázu C-I-c. Na okolních pozemcích ppč 1252/3, 1252/7, 1257/5 se v současnosti nenachází žádná „hodnotná venkovská stavba“ (není tam žádná stavba) a na pozemku ppč 1257/1 je novostavba domu. Tento bod by se musel týkat i výše zmíněných okolních pozemků ppč 1252/3, 1252/7, 1257/5 a 1257/. Přitom je na nich zástavba povolena,
- zařazením pozemku do zastavitelných ploch nedojde k rozšíření zástavby do volné krajiny mimo tradiční zástavbu (viz výše),
- pozemek 1252/6 není podmáčený. Nenachází se zde ani pcháčová louka, vlhká tužebníková lada, mechové slatiniště a neroste zde ani Dactylorhiza majalis. Zde zřejmě došlo k záměně za jiný.

Podatel je toho názoru, že změny ÚP musí být u srovnatelných pozemků v dané lokalitě posuzovány konzistentně a podle stejných objektivních kritérií. Žádá, aby zastavitelnost pozemku ppč 1252/6 byla znovu posouzena a při rozhodování byla použita srovnatelná kritéria, jako pozemků sousedních a pozemků v blízkém okolí (zejména se zřetelem oblast pozemků v plochách změn ÚP s označením 10-BR, 11-BR, 2.25-BR).

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 69 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 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.

Pořizovatel potvrzuje, že pozemek p.č. 1252/6 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 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. Územní plán Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, které umožňují zachování různých forem zeleně. Funkční využití předmětného pozemku v Územním plánu Lučany nad Nisou odpovídá funkčnímu využití v předchozí územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou.

Pořizovatel uvádí, předmětný pozemek se nachází z pohledu urbanistické struktury v území výrazně rozptýlené zástavby. Z hlediska staveb jde o stabilizované území, kde se připouští při respektování typického rázu staveb obnova stávajících objektů. Architektura se však nesmí výrazněji lišit od hmotového řešení stávajících objektů a původních chalup. Horní část Jindřichova se řadí mezi nejhodnotnější části sídla se zachovalou strukturou a hodnotnými stavbami původní lidové architektury, proto se v této části rozvoj nové zástavby nenavrhuje. Způsob zástavby, urbanistická struktura a zachované stavby lidové architektury, vycházející z místních podmínek, vytváří významnou kulturní hodnotu, dokládající stavební vývoj na území města.

Podatel upozorňuje, že pozemek neleží „mimo zastavěné území města ve volné krajině mimo rozptýlenou zástavbu Jindřichova“, ale plynule na zástavbu navazuje. Pořizovatel uvádí, že předmětný pozemek navazuje na zastavěné území, ale v souladu §2 a § 58 stavebního zákona byl pozemek zahrnut do nezastavěného území. Území horního Jindřichova je charakterizováno volně rozptýlenou zástavbou převážně podél silnice III. třídy, kde jednotlivé stavby či jejich malé skupiny přechází ve volnou krajinu rozsáhlých luk a pastvin. Obzvláště jihovýchodně od páteřní komunikace, kde se předmětný pozemek nachází, je řídká zastavěnost v kontaktu s rozlehlými lučními porosty a občasným výskytem náletové zeleně velmi výrazná. Proto lze konstatovat, že vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny, do okolních luk, což je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a Preventivního hodnocení krajinného rázu (2008).

Podatel uvádí, že záměr nemůže být v rozporu se zásadami krajinného rázu uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008), protože se na okolních pozemcích p.č. 1252/3, 1252/7 a 1257/5 a 1257/1 k.ú. Jindřichova n.N. nenachází žádná „hodnotná venkovská stavba“ a přitom je na nich zástavba povolena. Pořizovatel podotýká, že území bylo z pohledu hodnot posuzováno v širších souvislostech horního Jindřichova se specifickým projevem sídelní struktury ve vztahu k přírodním hodnotám, nikoliv pouze v bezprostředním okolí předmětného pozemku. V koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008) jsou zakotveny zásady ochrany krajinného rázu ve smyslu zákona § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny pro vymezené oblasti a místa krajinného rázu. Předmětný pozemek je součástí místa krajinného rázu C-1-c, kde je pro tato místa mimo jiné stanoveno, že ve stabilizovaných částech sídel s téměř výhradním zastoupením hodnotných venkovských staveb včetně zachované urbanistické struktury nevkładat novostavby, zachovat ráz lokality jako celku, zachovat rozptýlený charakter sídel ve svazích, mozaiku chalup, kvalitních luk a soliterních stromů, nezařušťovat strukturu zástavby, nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, zachovat a udržovat stávající louky a pastviny, nerozšiřovat sídla do okolních luk apod. Prioritou je zachovat ráz horské a podhorské venkovské krajiny s rozptýlenou strukturou zástavby a typickým vzhledem a velikostí staveb, ochrana zachovalých objektů lidové architektury a postupná kultivace nevhodných objektů, ochrana cenných a pohledově exponovaných luk včetně vzrostlých soliterních stromů.

Výše uvedené pozemky jsou stabilizovanými plochami pro bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR v zastavěném území. Na pozemku p.č. 1257/1 k.ú. Jindřichov nad Nisou se nachází obnovený objekt pro bydlení, na pozemku p.č. 1252/3 k.ú. Jindřichov n.N. je ruina původní venkovské chalupy, kde v případě zájmu může být objekt pro bydlení za podmínky respektování typického rázu zdejších staveb

obnoven. Na pozemku p.č. 1252/7 k.ú. Jindřichov nad Nisou se v minulosti stavba také vyskytovala a v 80-tých letech minulého století zde bylo stavebním úřadem v Jablonci nad Nisou vydáno stavební povolení, které je dosud platné, protože stavba byla zahájena, ale dosud nebyla dokončena. Jedná se tedy o stavby na pozemcích, které vycházejí z původního osídlení Jindřichova, nikoliv o nové zastavitelné plochy pro bydlení. Pozemek p.č. 1257/5 k.ú. Jindřichov n.N. je součástí zastavěného území, ale podmínky pro využití ploch zde stavbu objektu bydlení neumožňují. Nejedná se o novou zastavitelnou plochu pro bydlení.

Podatel uvádí, že na předmětném pozemku se nachází objekt dřevěného domku. Dle informace Stavebního úřadu Magistrátu města Jablonec nad Nisou však byla stavba tohoto objektu 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, kterým není podatel námitky, bylo stavebním úřadem zahájeno řízení o odstranění stavby. Žádná část předmětného pozemku (ani u silnice III. třídy) nebyla v předchozí platné územně plánovací dokumentaci určena k zastavění.

Podatel uvádí, že pozemek 1252/6 k.ú. Jindřichov n.N. není podmáčený a nenachází se zde ani pcháčová louka, vlhká tužebníková lada, mechové slatiniště a neroste zde ani *Dactylorhiza majalis*. Pořizovatel připouští, že převážnou část předmětného pozemku nelze považovat za podmáčenou, ale je součástí mozaiky kvalitních biotopů mezofilní ovsíkové louky, podhorského až horského smilkového trávníku a horské trojštětové louky. Vzhledem ke konfiguraci krajiny v území, kdy se terén svažuje směrem k údolnici mělkého podmáčeného údolí, se v tomto území vyskytují velmi cenné mozaiky biotopů vlhké pcháčové louky, vlhkého tužebníkového lada a nevápnitého mechového slatiniště s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny *Dactylorhiza majalis*. Tyto biotopy podmáčených stanovišť zasahují jihozápadní část předmětného pozemku. V souvislosti s ochranou přírodních hodnot nelze vyloučit, že by vlivem zastavění předmětného pozemku objektem pro bydlení došlo k ovlivnění hydrologických, půdních a chemických vlastností přírodního prostředí, které by mělo negativní dopad na toto velmi cenné přírodní stanoviště.

Podatel poukazuje na vymezené zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR č. 10, 11 2.25 a 2.26a, které byly v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezeny ve střední části Jindřichova směrem do nižších partií chráněného území Jizerských hor. Pořizovatel uvádí, že uvedené lokality byly vymezeny v kontinuitě na území s kompaktnější zástavbou, kde se nachází objekty původní lidové architektury i objekty novodobější. Jedná se bezesporu také o území, kde se nachází hodnotné stavby původní lidové architektury a kvalitní přírodní podmínky, ale původní urbanistická struktura je v této části Jindřichova narušena postupným umísťováním novějších objektů ve více druhotných urbanizačních osách. Proto se v této části Jindřichova připouští dílčí doplnění zástavby, aniž by byly porušovány zásady Preventivního hodnocení krajinného rázu. Zastavitelnost lokalit č. 2.25 a 2.26a byla dotčenými orgány potvrzena již v předchozí platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel uvádí, že každá zastavitelná lokalita pro bydlení je posuzována individuálně na základě podmínek, hodnot a limitů v území, které jsou u každé lokality rozdílné. Velmi podobné podmínky jako u předmětného pozemku lze nalézt u sousedního pozemku p.č. 1256/1 k.ú. Jindřichov nad Nisou, kde jeho vlastník formou námítky k veřejnému projednání požadoval vymezení zastavitelné plochy pro bydlení. Této námitce také nebylo vyhověno. V horní části Jindřichova nebyly vymezeny z důvodu ochrany kulturních, urbanistických, architektonických a přírodních hodnot žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti by zařazení 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.

#### **Námítka č. 70**

Podali: Ing. Bc. Richard Málek a Ing. Iva Málková, Jindřichov 137  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015



Podatelé uvádí, že 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 námítky:

#### Námítka 1:

Žádají, aby bylo z návrhu územního plánu odstraněno chybné zakreslení lyžařské trasy přes výše uvedený pozemek. Zakreslení trasy na ppč. 1310 neodpovídá reálným možnostem jejího vedení. Na jižní straně je trasa ukončena v lese a na straně severní je vedena přes sloupy elektrického vedení a ústí do transformátoru. Trasa je přes pozemek vedená úhlopříčně a značným způsobem omezuje výkon vlastnického práva. Lyžařská trasa je zakreslena pouze na 3 pozemcích v katastru obce. Ve skutečnosti v Jindřichově využívají lyžaři veškeré louky podél západní hranice katastru od bývalé skládky ve střední části Jindřichova podél lesa nahoru až po náš pozemek. Zakreslení trasy na jejich pozemek proto považují za diskriminační. Pokud nebudou trasy zakresleny na všech dotčených pozemcích v k.ú. Jindřichov nad Nisou, podatelé nesouhlasí se zakreslením trasy na jejich pozemku. V případě, že bude trasa zakreslena v celé své délce, požadují, aby byla přes jejich pozemek trasa vedena dle nákresu v příloze č. 3 s tím, že podmínky využívání jejich pozemku pro lyžařské účely budou podchyceny smluvně s provozovatelem tratí (Jizerská o.p.s.). Na výše uvedené nesrovnalosti upozorňovali již v námítce ze dne 11.11.2013 a při osobním jednání na magistrátu. Proto podatele překvapuje, že námítka nebyla vůbec vyřízena.

#### Námítka 2:

Podatelé 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 (lokalita 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 koncepce „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 zpřísněným 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 - silnice III. třídy. Pozemek tvoří proluku mezi stávající zástavbou a z obou stran plynule navazuje na zastavitelné území.

Podatelé nesouhlasí s argumenty uvedenými v odůvodnění zamítnutí žádosti o zařazení pozemku mezi plochy pro bydlení (příloha č.4). Většinu argumentů považují za irelevantní:

- pozemek neleží „mimo zastavěné území města ve volné krajině mimo rozptýlenou zástavbu Jindřichova“. Jedná se o proluku podél silnice mezi stávající zástavbou. Veškeré sousední pozemky na obou stranách silnice jsou zastavitelné,
- vzhledem k velikosti pozemku nedojde k porušení charakteristické rozptýlené zástavby, zastavitelná část pozemku je navržena podél silnice III. třídy. Nedojde k „obestavování cest kolmých k silnici III. třídy ve volné krajině“, jak je nesprávně uvedeno. V této souvislosti upozorňuji, že na pozemku dotčeném změnou ÚP lokalita 10 - BR toto pravidlo zjevně není uplatněno,
- zařazením pozemku do zastavitelných ploch by nedošlo k rozšíření zástavby mimo její tradiční strukturu.

Podatelé prosí o opětovné posouzení jejich žádosti s ohledem na výše uvedené skutečnosti.

#### **Návrh rozhodnutí: Námítka č. 70 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.

Poživatel 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 však neodpovídalo skutečnému trasování. Podklad k zapracování reálného vedení lyžařské trasy na území města Lučany nad Nisou poskytla o.p.s. Jizerská, 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 Lučany nad Nisou k 2. veřejnému projednání, ale až před vydáním územního plánu. 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 upozorňuje, že v rámci procesu pořizování územního plánu se smluvní dohoda o podmínkách využívání předmětného pozemku podatele s provozovatelem běžeckých tratí Jizerská o.p.s. nezajišťuje.

Poživatel 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 námítce vyhověno.

K bodu č. 2 pořizovatel uvádí:

Poživatel uvádí, že pozemek p.č. 1310 k.ú. Jindřichov 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 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.

Poživatel uvádí, že nový Územní plán Lučany nad Nisou zařazením předmětného pozemku mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS funkční využití uvedené v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, tj. v ÚPNSÚ Lučany nad Nisou potvrdil, protože na předmětném pozemku připouští zachování různých forem zeleně. Vydáním nového Územního plánu Lučany nad Nisou 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 námítku. 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 uvádí, že horní část Jindřichova patří mezi nejhodnotnější části města Lučany nad Nisou. Jedná se o část sídla se zachovalou strukturou a hodnotnými stavbami, s vazbou k přírodní nebo přírodě blízké krajině. Rozvoj nové zástavby se zde nenavrhuje s ohledem na urbanistické, architektonické, kulturní a přírodní hodnoty území, jejichž ochrana je zakotvena v zásadách Plánu péče o JH 2011 -2020 a v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Jednou se zásad celkové koncepce rozvoje území obce je „vytvoření územních podmínek pro optimální plošný a prostorový rozvoj obce“, ale s dodatkem „v souladu s ochranou přírodních, urbanistických, civilizačních a kulturně historických hodnot území“. Proto je rozvoj bydlení směřován především do IV. zóny Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH) a navazujících souvisleji zastavěných částí III. zóny CHKO JH.

Pořizovatel připouští, že by předmětný pozemek svými parametry vyhovoval prostorovým podmínkám pro využití ploch obytných – bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR, nezpochybňuje ani bezproblémový přístup na předmětný pozemek ze silnice III. třídy. Lze souhlasit, že v tomto případě by se nejednalo o obestavování cesty kolmé k silnici III. třídy. Nelze se však ztotožnit s tvrzením, že pozemek tvoří proluku mezi stávající zástavbou a plynule navazuje na zastavitelné území. Předmětný pozemek se nachází v nezastavěném území, navazuje na stávající zastavěnou, nikoliv zastavitelnou, samostatnou plochu pro bydlení. Žádný ze sousedních pozemků není zastavitelný pro bydlení. V tomto území se nachází pouze stabilizované plochy pro bydlení, kde z hlediska podmínek prostorového uspořádání pro plochy BR již nelze umísťovat novostavby objektů pro bydlení. V této části horního Jindřichova jihozápadně od silnice III. třídy je krajina charakterizována jednotlivou velmi řídkou rozptýlenou zástavbou ve volné krajině nezastavěných kvalitních luk a pastvin podél páteřní komunikace, kde by došlo k zahušťování stávající zástavby. Z pohledu ochrany přírodních prvků je pozemek velmi cennou mozaikou biotopů vlhkého tužebníkového lada a mezofilní ovsíkové louky. Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku by došlo k rozšíření zástavby na pozemek, který je součástí rozsáhlé souvislé enklávy cenných lučních biotopů. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná 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 součástí souvislých ploch zemědělského půdního fondu ve volné krajině. Z důvodu ochrany hodnot nebyla zastavitelná plocha pro bydlení na předmětném pozemku vymezena.

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 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. 71**

Podal: Lukáš Plechatý, Jeřábkova 1459/8 Praha 4 - Chodov

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

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: Námitka č. 71 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle 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 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 stavba 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 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. 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 vybíhá 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 nevyužitá 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 krajíně, kde se nepředpokládá provoz motorových vozidel a nesplňuje 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 námitka nebylo vyhověno.

### **Námitka č. 72**

Podal: Lukáš Plechatý, Jeřábkova 1459/8 Praha 4 - Chodov  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

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. 72 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 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 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. 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 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. 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 námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 73**

Podal: Lukáš Plechatý, Jeřábkova 1459/8 Praha 4 - Chodov

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 1554/1

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. 73 se nevyhovuje**

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání 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 uplatnili vlastníci pozemku dotčených 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 námítky. 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 krajínou tvornou 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 ovčíkové 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 námitce nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 74**

Podal: Lukáš Plechatý, Jeřábkova 1459/8 Praha 4 - Chodov  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

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: Námitce č. 74 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 dotčených 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 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. 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 námitka nebylo vyhověno.

#### **Námitka č. 75**

Podal: Ryčí invest s.r.o., jednatel Lukáš Plechatý, Na Pískovně 667/44, Liberec 14  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

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: Námitka č. 75 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, která pozemek dotčený návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou vlastní.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek severozápadně od Bramberka, částečně travnatý se vzrostlou náletovou zelení, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Předmětný pozemek je 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 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 předmětný pozemek mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS. Proti tomuto zařazení uplatnil jednatel společnosti 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. 76**

Podal: Ryčí invest s.r.o., jednatel Lukáš Plechatý, Na Pískovně 667/44, Liberec 14  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

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. 76 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, která pozemek dotčený návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou vlastní.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o součást mokřadu v plochém údolí Bémovy kotliny podél Smržovského potoka 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 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. 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. Zastavěním 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 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. 77**

Podali: Ing. Jan Král, Vilová 228, Chrást a Ing. Lukáš Plechatý, Jeřábkova 1459/8, Praha 4 – Chodov  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

Podatelé uplatnili námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 907/5

Důvod žádosti: 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: Pozemek je přilehlý ke komunikaci a skýtá možnost venkovského bydlení - jednoho rodinného domu. Navrhovaná omezená zástavba pozemku umožní další osídlování 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. 77 se vyhovuje částečně**

#### **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 jeden z podatelů je v katastru nemovitostí evidován jako vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v zastavěném území na jihovýchodní hranici města Lučany nad Nisou, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory.

Poživatel uvádí, že v celém procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou, v konceptu i návrhu územního plánu, byl předmětný pozemek zařazen mezi stabilizované Plochy obytné bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR v zastavěném území, nikoliv v plochách zeleně v nezastavěném území, jak uvádí podatel. Z hlediska změny funkčního využití předmětného pozemku je proto námitka bezpředmětná, protože podateli je v této části námitky vyhověno. Pozemek leží v údolní nivě Smržovského potoka. Na předmětném pozemku je funkční niva široká max. 10 m (vzdálenost mezi silnicí a vodním tokem), která bezprostředně navazuje na tento vodní tok. Vodní tok a údolní niva jsou dle § 3 zákona významnými krajinnými prvky. Podle § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny jsou významné krajinné prvky chráněny a lze je využívat pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. Pořivatel také upozorňuje na skutečnost, že předmětný pozemek pro umístění objektu pro bydlení nespĺňuje podmínky pro využití Ploch obytných pro bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR. Podmínky prostorového uspořádání pro plochy BR stanoví totiž podmínku minimální velikosti stavebního pozemku 1500m<sup>2</sup>, kterou předmětný pozemek nespĺňuje. Na předmětném pozemku nelze proto z důvodu ochrany významného krajinného prvku a vzhledem k prostorovým parametrům pozemku rodinný dům umístit.

Poživatel spolu s určeným zastupitelem došli k závěru, že námitce bylo vyhověno částečně. Předmětný pozemek p.č. 907/5 k.ú. Lučany nad Nisou se nachází v Plochách obytných pro bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR, což bylo předmětem námitky podatelů, ale na pozemku nelze rodinný dům realizovat vzhledem k ochraně přírodních hodnot a prostorovým parametrům předmětného pozemku..

#### **Námitka č. 78**

Podali: Ing. Jan Král, Vilová 228, Chrást a Ing. Lukáš Plechatý, Jeřábkova 1459/8, Praha 4 – Chodov  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

Podatelé uplatnili námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Parcelní číslo: 1630/1

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. 78 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), ve znění pozdějších předpisů a vyhodnotil podání jako námitku, jelikož jeden z podatelů je v katastru nemovitostí evidován jako vlastník pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Poživatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek v nezastavěném území východně od Bramberku, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH). Pozemek je travnatý s výskytem náletové dřevinné zeleně v severní části pozemku. Přístup k pozemku zajišťuje místní komunikace.

Poživatel uvádí, že v celém procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou, v konceptu i



návrhu územního plánu, byla část předmětného pozemku zařazena mezi plochy pro bydlení pro umístění 1 rodinného domu. Zastavitelnost plochy č. 2.14b byla dotčenými orgány prověřena a potvrzena již Územním plánem sídelního útvaru Lučany nad Nisou, proto byla plocha pro bydlení z předchozí platné územně plánovací dokumentace převzata do nového územního plánu. Zastavitelnost předmětného pozemku byla řádně projednána i v procesu pořizování nového územního plánu. V Územním plánu Lučany nad Nisou je tedy plocha č. 2.14b vymezená jako zastavitelná v Plochách obytných pro bydlení v rodinných domech – rozptýlené BR pro jeden rodinný dům. Ostatní část předmětného pozemku byla ponechána v Plochách smíšených nezastavěného území NS, kde je cílem zachování různých forem zeleně a novostavby objektů pro bydlení v těchto plochách není možné realizovat.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem došli k závěru, že námitce bylo vyhověno. Námitka je bezpředmětná, protože část pozemku p.č. 1630/1 k.ú. Lučany nad Nisou pro jeden rodinný dům, tak jak požadoval podatel v námitce, byla pro bydlení vymezená v rámci plochy č. 2.14b v celém procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou.

#### **Námitka č. 79**

Podal: Ing. Miloš Pospíšil, Skyšice 23, Dolní Bousov (Horní Maxov 205)

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2016

Na základě vlastnictví pozemku p. č. 806 v k. ú. Horní Maxov a jeho vyřazení z projednávaného ÚP uplatňuje podatel námitku k zamítnutí a žádá o zařazení do ploch smíš. zem. s bydlením. Žádá o zařazení a změnu tak, jak bylo uvedeno v původním konceptu v k.ú. Lučany n. N. - označení BV 21 popř. zem. smíš. s bydlením. Pozemek je velmi dobře dopravně přístupný, velmi dobře připojitelný na inž. sítě /transformátor v sousedství/, velikostí zcela vyhovující pro možnost likvidace splašků na vlastním pozemku a lze jej zastavět stavbou 1 RD v horní části, jak požadovala obec, s malou ekofarmou pro chov ovcí dle podmínek a limitů ÚP - Plochy smíšené zem. s bydlením (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). Proto podává podnět k využití této plochy do ploch zemědělských smíšených s bydlením v novém ÚP na ppčk. 806 v k.ú. Horní Maxov pro umístění 1 RD, který zajistí opět trvalé využití pro rozlehlý pozemek neustále ohrožovaný náletem z okolí.

#### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 79 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 dosahu zastavěné části horního Maxova, zvaného Sedmidomí. Pozemek na zastavěném 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. Pořizovatel vyhodnotil, že vzhledem k absenci stávajícího objektu plnícího funkci hlavní stavby na předmětném pozemku, nebyl tento pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zastavitelnou plochou. Nebylo možné zde umístit ani stavbu hlavní, ani doplňkovou stavbu ke stavbě hlavní.

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 orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) požadoval z hlediska ochrany svých zájmů zdůvodnit nezbytnost vymezení uvedené plochy. Pořizovatel svolal dohodovací jednání dne 16.11.2011 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele se závěrem 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 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 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.

Podatel uvedl, že požaduje zařazení předmětného pozemku mezi Plochy smíšené zem. s bydlením. Pořizovatel však podotýká, že tyto funkční plochy Územní plán Lučany nad Nisou v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území nenavrhuje. Podle podrobnější specifikace, kterou podatel uvedl, se však pořizovatel domnívá, že podatel měl na mysli zařazení mezi Plochy obytné – bydlení v rodinných domech rozptýlené BR. Z důvodu ochrany hodnot nevymezil Územní plán Lučany nad Nisou na předmětném pozemku zastavitelnou plochu pro bydlení, ale zařadil celý předmětný pozemek mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, které podporují zachování různých forem zeleně, které vlastníka předmětného pozemku neomezují ve stávajícím způsobu využití a nebrání podateli v odpovídající péči o pozemek. Možnost využití pozemku se s novým územním plánem nemění.

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.

### **Námítka č. 80**

Podal: Ing. Miloš Pospíšil, Skyšice 23, Dolní Bousov (Horní Maxov 205)  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

Na základě vlastnictví pozemku p. č. st. 122 v k. ú. Horní Maxov a jeho omezením k zastavění z projednávaného ÚP uplatnil podatel námítku k nemožnosti zastavět bývalé zbořeníště po RD z titulu vytvoření limitů /potřebných m<sup>2</sup> zastavitelného pozemku/. Pozemek samotného zbořeníště navazuje na p. č. 720/1 /který rovněž vlastní/ a žádá tedy o grafický zákres plochy, který bude vyhovovat plánovanému využití. Výměrou pozemku by zcela vyhovoval pro zařazení mezi plochy farem a zem. hospodaření smíšených s rekreací /malý chov ovcí/. Rozšíření vést směrem do pozemku sousedního p. č. 720/1 tak, aby bylo vyhověno nově uvedeným limitům pro výstavbu po projednání nového ÚP - dle podmínek návrhu ÚP - Plochy smíšené zem, s bydlením (isolovanější, blíže k přírodě, dále od soustředěnější zástavby, území s výrazně rozptýlenou zástavbou, menší shluky až samoty výše ve svazích údolí.). Proto podává podnět na navrácení této plochy do ploch zastavitelných pro p. č. st. 122 a část p. č. 720/1 v k.ú. Horní Maxov pro umístění RD s ekochovem, který zajistí hospodaření na okolních pozemcích.

### **Návrh rozhodnutí: Námítce č. 80 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 pozemků dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že pozemek st.p.č. 122 k.ú. Horní Maxov o plošné výměře 264 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován jako zbořeníště. Podatel doložil kopii fotografie, ze které vyplývá, že se zde v minulosti zřejmě nacházela chalupa. Na předmětném pozemku již nejsou patrné základy objektu, o existenci objektu lze usuzovat z náhodně se vyskytujících kamenů na pozemku, které zřejmě bývaly součástí bývalé stavby. Pozemek p.č. 720/1 k.ú. Horní Maxov je volnou krajinou, obklopující uvedenou zastavěnou plochu pro bydlení včetně pozemku st.p.č. 122 k.ú. Horní Maxov. Pozemky se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Přístup k předmětným pozemkům dle katastru nemovitostí řeší v katastru nemovitostí evidovaná ostatní komunikace, která se na severu i na jihu napojuje na silnici III. třídy. Ta je ale nezpevněná, nevyužívaná, v některých místech téměř neprostupná z důvodu vzrostlé náletové zeleně. Pořizovatel vyhodnotil, že komunikace svými parametry nevyhovuje provozu motorových vozidel k zajištění chodu rodinného domu s ekochovem.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou (dále jen ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) byl pozemek st.p.č. 122 k.ú. Horní Maxov společně s pozemky p.č. 717 a rekreačním objektem na st.p.č. 123 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 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 pozemek st.p.č. 122 k.ú. Horní Maxov nebyl v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou v době vlastnictví pozemku podatelem zastavitelnou plochou, jelikož na něm 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 několika stromy, odpovídalo možné využití pozemku jeho charakteru (zeleň) bez možnosti jakéhokoliv zastavění. Z pohledu ÚPNSÚ Lučany nad Nisou nebyl zastavitelným pozemkem ani pozemek p.č. 720/1 k.ú. Horní Maxov, na jehož části podatel žádá rozšíření plochy pro bydlení. Tento pozemek byl v ÚPNSÚ 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. Vzhledem k absenci stávajícího hlavního 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 k veřejnému projednání zařadil zbořeniště st. p.č. 122 k.ú. Horní Maxov v souladu s §2 a §58 do zastavěného území a to v rámci Ploch obytných – bydlení v rodinných domech rozptýlené BR, pozemek p.č. 720/1 k.ú. Horní Maxov mezi plochy smíšené nezastavěného území NS. Tyto pozemky byly stejným způsobem zařazeny i návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou ke 2. veřejnému projednání. V této fázi podatel uplatnil námitku, ve které požadoval rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení i na pozemku p.č. 720/1 k.ú. Horní Maxov. Podmínky prostorového uspořádání stanoví minimální velikost stavebního pozemku 1500 m<sup>2</sup> a nedovolují tak vzhledem k nedostatečné velikosti pozemku st.p.č. 122 k.ú. Horní Maxov umístění rodinného domu. V rámci dohodovacího jednání dne 23.7.2015 za účasti dotčených orgánů a určeného zastupitele byla možnost rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení na pozemek p.č. 720/1 k.ú. Horní Maxov konzultována. Správa CHKO JH a orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) Krajského úřadu Libereckého kraje (dále jen KÚLK) z pohledu ochrany svých zájmů na pozemku p.č. 720/1 k.ú. Horní Maxov s rozšířením plochy pro bydlení pro umístění rodinného domu s ekochovem nesouhlasili. Funkční využití předmětných pozemků bylo v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizováno.

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 nové zastavitelné plochy na pozemku p.č. 720/1 k.ú. Horní Maxov je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována mírně vlněným terénem s bez souvislých lesů, s loukami a pastvinami, skupinami stromů a doprovodnou zelení kolem cest a mezí, s řídkou rozptýlenou zástavbou. Zařazením pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšiřování 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. Rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 720/1 k.ú. Horní Maxov není v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 zákona o ochraně ZPF. Jedná se sice o část pozemku s půdami převážně s velmi nízkou produkční schopností, ale na souvislých plochách zemědělského půdního fondu. Nejedná se o nevyužité plochy v zastavěném území ani proluku mezi stávající zástavbou. Záměr rozvoje zástavby v návaznosti na zastavěnou plochu samostatně stojícího historicky umístěného rekreačního objektu v území souvislých lučních porostů bez přiměřené dopravní přístupnosti nerespektuje zásady celkové koncepce rozvoje území obce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot na území obce, stanovenými územním plánem. Na pozemku st.p.č.122 k.ú. Horní Maxov by bylo možné umístit pouze doplňkovou stavbu ke stávajícímu rekreačnímu objektu na st.p.č. 123 k.ú. Horní Maxov, čímž by byl vytvořen souvislý celek se sousední obytnou budovou. To však v současnosti nedovolují nestejně majetkové vztahy k uvedeným pozemkům.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením části pozemku p.č. 720/1 k.ú. Horní Maxov mezi zastavitelné plochy pro bydlení a rozvojem zástavby mimo souvisleji zastavěné území obce v tomto krajinářsky a přírodně hodnotném 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 a dopravní přístupnosti vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.



### **Námítka č. 81**

Podali: Miloslav Rus, Na Bendovce 759/23 Praha 8 a Pavel Rus, Na Bendovce 214/18, Praha 8  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 25.5.2015

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 a p. č. 211/9 k. ú. Horní Maxov,
- vedení regionálního biokoridoru RK 648, resp. RK 648 po výše uvedených pozemcích,
- veřejně prospěšnému opatření VPO-18 na výše uvedených pozemcích.

Podatelé jsou vlastníky pozemků p. č. 211/9 k. ú. Horní Maxov (Pavel Rus) a p. č. 211/1 k. ú. Horní Maxov (Miloslav Rus), 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 návrhu ÚP Lučany jako RK 648, který je zároveň zařazen jako veřejně prospěšné opatření VPO-18. V ÚP Lučany navržené řešení však není funkční a nespĺňuje 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 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov uvádějí, že RK 648 je navržen do míst, kde v současnosti neexistuje žádná přirozená migrační trasa organismů, navržený regionální biokoridor není aktuálně ani potenciálně významná migrační trasa. V daném území existují přitom již stávající přirozené migrační trasy spojující biocentra RC 1668 a RC 1266, jak bylo uvedeno v znaleckém vyjádření soudního znalce ing. Jiřího Grulicha ze dne 4. 6. 2013 k ÚP Lučany nad Nisou, které bylo již úřadu zasláno spolu s jejich předchozími námítkami k návrhu ÚP Lučany a na které v tomto podání plně odkazují.

Navrhovaný biokoridor přes pozemky p. č. 211/1 a v předloženém návrhu nově přes celý pozemek a č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov není funkční a nebude funkční (jak též potvrzuje znalecké vyjádření soudního znalce ing. Jiřího Grulicha ze dne 4. 6. 2013 k ÚP Lučany nad Nisou) ani v budoucnu.

Regionální biokoridor RK 648 je veden z regionálního biocentra přes stanoviště charakterem podstatně odlišnými od unikátního biocentra - přechodového rašeliniště RC 1668. Nejdříve přes suchou louku, na silnici se odhýbá do protisměru, na druhé straně frekventované silnice je biokoridor zaveden do homogenní partie lesního porostu. Navržený RK 648 mezofilního charakteru je v návrhu veden z hydrofilního RC 1668 Malá Strana do LBC 3 mezofilního charakteru, tudíž není jasný cílový ekosystém pro migraci.

Účelnost předložené tvorby ÚSES s ohledem na její funkčnost a potřebné náklady na její realizaci v případě navrhovaného vedení RK 648 z RC 1668 je třeba podrobit revizi. Jedná se o určení charakteru biokoridoru a délku biokoridoru. RK 648 je veden v paralelním souběhu podél rozsáhlé plochy RC 1668. Biokoridor je zbytečně prodlužován, namísto aby byl zvolen vhodnější výstup biokoridoru z biocentra. Navržený biokoridor RK 648 popírá přírodovědecké principy a souběh prodlužuje a zvyšuje náklady. Navrhovaný RK 648 v této podobě nerespektuje hlavní metodická pravidla tvorby ÚSES.

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 nenaplnuje 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 veřejně prospěšné opatření) by zároveň způsobilo nepřijatelné 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 21. 7. 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 jen 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 nejšetrnějším 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 nejšetrnějším 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 ve znaleckém vyjádření soudního znalce ing. Jiřího Grulichy ze dne 4.6.2013 k ÚP Lučany nad Nisou.

2. 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.

Připomínají, že jimi 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 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov, jež jsou ve vlastnictví naší rodiny.

Z výše uvedeného vyplývá, že:

- v trase biokoridoru vedeném přes pozemky p. č. 211/1 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 a p. č. 211/9 v k. ú. Horní Maxov nebude ani v budoucnu funkční, 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 ing. Jiřího Grulicha ze dne 4. 6. 2013 k ÚP Lučany nad Nisou, které bylo již úřadu zasláno spolu s našimi předchozími námitkami k návrhu ÚP Lučany a jehož zjištění a zejména jeho závěry činíme součástí těchto námitek.

Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasí s:

- navrženým způsobem využitím pozemků p. č. 211/9 a p. č. 211/1 v k. ú. Horní Maxov,
- svedením regionálního biokoridoru RK 648 po pozemcích p. č. 211/1 a p. č. 211/9 k. ú. Horní Maxov a s návrhem veřejně prospěšného opatření VPO-18 na těchto pozemcích

a žádají, aby

- regionální biokoridor RK 648 (veřejně prospěšné opatření VPO-18) byl veden po takové trase – mimo pozemky p.č. 211/1 a p.č. 211/9 v k.ú. Horní Maxov, která zaručí jeho funkčnost a nezvyšuje náklady na jeho realizaci.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 81 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 dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel uvádí, že problematice vedení regionálního biokoridoru RK 648 řešeným územím se podrobněji věnuje také odůvodnění námitek č. 57 a č. 58 uplatněných podatelí k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání.

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 byla v maximální možné míře zajištěna jeho funkčnost v souladu s ostatními funkcemi v území.

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. Z uvedených charakteristik lze prohlásit, že se jedná o biokoridor s vyhovujícími parametry a zajištění jeho funkčnosti spočívá především ve vhodném způsobu hospodaření, směřujícího k udržení přírodě blízké druhové skladby na dotčených pozemcích.

Stávající stav v daném území a jeho předpokládaný rozvoj byl odborně posouzen autorizovaným projektantem ve spolupráci se Správou Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Po podrobném vyhodnocení bylo zjištěno, že v souvislé zástavbě 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 se přiklání k názoru, že vymezená trasa regionálního biocentra RK 648 je za daných podmínek nejvhodnější možností, a to zejména s ohledem na stávající i předpokládané bariéry v území a požadovanou minimální šíři stanovenou pro biokoridory regionálního významu.

Poživatel 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.

Poživatel 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 určitému omezení vlastnických práv podatelů. Poživatel 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 propustnost uvažovaného urbanizovaného území, vzájemnou propojenost prvků ÚSES a jeho funkčnost v delším časovém období. Poživatel 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.

Poživatel potvrzuje, že všechny prvky ÚSES v Územním plánu Lučany nad Nisou, 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. Poživatel podotýká, že vzhledem k vyhovujícím parametrům se jedná o regionální biokoridor funkční, proto se nepředpokládají náklady na jeho založení.

Poživatel dále upozorňuje, 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 zázemím, které umožní podatelům obhospodařování jejich pozemků. Pozemky p.č. 211/9 a 211/1 k.ú. Horní Maxov podatelů, vymezené jako součást trasy 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 namítatelů a zájmy ochrany přírody a krajiny.

Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem došli k závěru, že trasování regionálního biokoridoru RK 648 přes pozemky p.č. 211/1, 211/9 a 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) nevylučuje obhospodařování předmětných pozemků. Vymezení trasy regionálního biokoridoru RK 648 uvedenou stopou je z pohledu podmínek v daném území nejoptimálnějším řešením, proto námitce nebylo vyhověno.

### **Námitka č. 82**

Podal: Michal Sehnoutka, Bedřichov 304

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

Podatel uplatnil námitku vlastníka pozemku v opakovaném projednávání ÚP Lučany nad Nisou k pozemku p.č. 1342/1 k.ú. Lučany nad Nisou – označení lokality 41.

Podává námitku proti vyřazení výše jmenovaného pozemku ze zastavitelných ploch do ÚP Lučany nad Nisou na p.p.č. 1342/1 v k.ú. Lučany nad Nisou.

Nesouhlasí s jejím vypuštěním z pozemků určených ke stavbě rodinných domů. Pozemek je velmi dobře dopravně přístupný, velmi dobře připojitelný na inž. sítě, velikostí soběstačný pro možnost likvidace



splašků na vlastní 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. Tato lokalita byla zastupitelstvem obce Lučany nad Nisou na svém zastupitelstvu již schválena a doporučena, jako plocha určena k zastavění.

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 82 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 s náletovou zelení v severovýchodní části Lučan směrem k Dolnímu Maxovu, který okrajově navazuje na zastavěné území řídce 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 neuzpevněná, převážně travnatá.

Pořizovatel 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.

Pořizovatel 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 písemného vyjádření obce. Vyjádření obce podatel nedoložil.

Pořizovatel 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.

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 pro bydlení 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 krajinnou nelesní zelení. Předmětný pozemek je zarostlý přirozeným náletem zeleně bylinné, keřové i dřevinné na bývalých loukách a pastvinách, v plochách 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 krajinným 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.

Pořizovatel uvádí, že zastupitelstvo města Lučany nad Nisou schválilo na svém zasedání 28.8.2008 usn. č. 118/2008, že souhlasí s projednáním záměru výstavby objektu k bydlení na pozemku p.č. 1342/1 k.ú. Lučany nad Nisou v rámci procesu pořizování nového Územního plánu Lučany nad Nisou. Neznámá to však, že zastupitelstvo města Lučany nad Nisou schválilo výše uvedeným usnesením lokalitu jako určenou k zastavění.

Pořizovatel 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.

### **Námitka č. 83**

Podal: Michal Sehnoutka, Bedřichov 304

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

Vlastník pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov uplatnil námitku v opakovaném veřejném projednání ÚP Lučany nad Nisou. Podatel pozemek p.č. 3 v k.ú. Horní Maxov zakoupil v dobré víře 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 dle v té době platného územního planu a jeho cena byla stanovena odhadcem určeným státem dle ceníku stavebních parcel. Před vlastním zakoupením pozemku podatel od prodávajícího požadoval kromě tohoto odhadu, ještě vyjádření dotčené obce, že pozemek je opravdu určen k výstavbě rodinného domu. Toto požadované písemné vyjádření starosty 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. Horní Maxov.

Na opakovaném veřejném projednávání o upraveném návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou konaném dne 20.5.2015 a dle vyjádření zástupce CHKO Jizerské hory se dozvěděl, že jeho předešlé námitce ze dne 17.11.2013 nebylo vyhověno z důvodu svažitosti terénu, přestože cca 150 metrů vedle jeho pozemku byl zařazen do stavebních pozemků pozemek (lokality 55 BR) s cca o 20% vyšší svažitostí.

Podatel nesouhlasí s vypuštěním výše jmenované parcely ze stavebních ploch a žádá o zpětné zařazení pozemku do zastavitelných ploch

### **Návrh rozhodnutí: Námitka č. 83 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 dotčených návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o pozemek na hranici obce v severozápadní části Horních Lučan. Je úzký, jihozápadně od přístupové komunikace značně svažité s výskytem náletové zeleně. Pozemek je obklopen vzrostlou lesní a nelesní zelení. Přístup k pozemku je zajištěn prostřednictvím štěrkovo hlinité komunikace.

Pořizovatel uvádí, že územní plán neřeší historii vlastnictví ani kupní ceny pozemků. Podatel doložil vyjádření města Lučany nad Nisou, že předmětný pozemek je určen k rozptýlené zástavbě rodinnými domy, popř. individuální rekreaci. Z evidence katastru nemovitosti vyplývá, že podatel kupoval předmětný pozemek v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou. Pořizovatel uvádí, že pozemek p.č. 3 k.ú. Horní Maxov 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 nelesní zeleň, odpovídalo možné využití charakteru pozemku bez možnosti zastavění.

Pořizovatel uvádí, že již v konceptu a následně v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání byla převážná část pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov vymezena jako nezastavěné území, část předmětného pozemku byla společně s pozemky p.č. 4/2,6/2,7 a stpč. 3 v rozporu s § 58 stavebního zákona vymezena jako zastavěné území. Zároveň byly uvedené pozemky nesprávně zařazeny do stabilizovaných ploch dle stávajícího funkčního využití.

V rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou uplatnil podatel námitku, ve které požaduje zpětné zařazení pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov do zastavitelných ploch pro bydlení. Pořizovatel upozorňuje, že předmětný pozemek ani jeho část nikdy nebyl zastavitelnou plochou pro bydlení. Pořizovatel svolal dohodovací jednání ve dnech 21.2.2014 a 18.3.2014 za účasti dotčených orgánů, určeného zastupitele a zpracovatele a konzultoval možnost zařazení předmětného pozemku nebo jeho části mezi zastavitelné plochy pro bydlení. S vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku nesouhlasila Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory, a to z důvodu charakteru pozemku a rozporu se stávající strukturou zástavby v daném území. V dalším stupni pořizování územního plánu byl návrh Územního plánu Lučany nad Nisou k 2. veřejnému projednání upraven v souladu s výsledky dohodovacích jednání a s § 58 stavebního zákona. Pozemek p.č. 3 k.ú. Horní Maxov byl zařazen mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS. 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 Správa CHKO JH na svém stanovisku trvá. Předmětný pozemek byl v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území NS bez možnosti zastavění.

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. 3 k.ú. Horní Maxov je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Krajina je zde charakterizována rozptýlenou zástavbou malých skupin staveb na jižním svahu Severáku, typické jsou větší odstupy mezi objekty či jejich skupinami. Zařazením předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k zahušťování rozptýlené zástavby, což neodpovídá zásadám Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a zásadám ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). V této části sídla, která se zachovalou strukturou a kvalitním přírodním prostředím patří k nejhodnotnějším částem území, je třeba chránit krajinu před masovou urbanizací. Z hlediska staveb se předpokládá stabilizace území, dílčí doplnění se přípouští pouze ve výjimečných případech, pokud se jedná o doplnění proluky mezi zástavbou nebo zastavitelná plocha vhodně navazuje na stávající zástavbu. Lze konstatovat, že předmětný pozemek není prolukou a na stávající zástavbu předmětný pozemek navazuje pouze nepřímo přes komunikaci. V přímé linii pod komunikací předmětný pozemek na zastavěné území nenavazuje.

Dalším důležitým, nikoliv však rozhodujícím faktorem při vyhodnocení námítky byl charakter předmětného pozemku. Předmětný pozemek je značně svažité, takže umístění objektu bydlení na pozemku pod komunikací by vyvolalo nezanedbatelné terénní úpravy.

Poživatel dále poukazuje na skutečnost, že umístění objektu na předmětném pozemku zásadním způsobem limituje ochranné pásmo lesa na sousedících pozemcích p.č. 445/1 k.ú. Janov n.N., p.č. 4/2 a 7 k.ú. Horní Maxov. Tato skutečnost byla potvrzena také příslušným správním orgánem, se kterým poživatel možnost zastavění předmětného pozemku v ochranném pásmu lesa konzultoval. Správní orgán považuje umístění stavby pro bydlení na předmětném pozemku za neakceptovatelné, protože riziko negativní interakce mezi stavbou a lesním pozemkem by bylo z důvodu charakteru lesního porostu velmi vysoké.

K lokalitě č. 55 na části pozemku p.č. 17/1 k.ú. Horní Maxov poživatel uvádí, že se nachází cca 125 m jihovýchodně od pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov. Lze konstatovat, že přístup k pozemku je zajištěn po totožné komunikaci, ale poloha, charakter pozemku a limity v území jsou odlišné. Vzhledem k rozdílným podmínkám je každá navrhovaná lokalita posuzována individuálně. Lokalita č. 55 navazuje na zastavěné území v linii nad komunikací. Jedná se o dílčí doplnění prostoru mezi stávající zástavbou a lyžařským vlekem. Zástavba v lokalitě č. 55 není limitována ochranným pásmem lesa. Pořivatel podotýká, že vizuálním posouzením v terénu bylo konstatováno, že sklonitost v části pozemku uvažované pro zástavbu (lok. 55) není vyšší než u pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov, ale naopak nižší a tudíž z hlediska úprav terénu v souvislosti s umístěním stavby přijatelnější. Vymezení zastavitelné plochy bylo s kladným závěrem dohodnuto z pohledu ochrany přírody a krajiny se Správou CHKO JH, ostatní dotčené orgány z hlediska ochrany svých zájmů k vymezení plochy č. 55 neuplatnily v procesu pořizování negativní stanovisko.

Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov 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 a limitů území vhodnějších částech města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů námítce nebylo vyhověno.

#### **Námítka č. 84**

Podal: Cyril Šíma, Hlavní 148/13, Štěpánkovice

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

Podatel uplatnil námítku k opakovanému návrhu územního plánu Lučany nad Nisou parc.číslo 650 k.ú. Horní Maxov. Pozemek parcel.číslo 650 k.ú. Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou podatel koupil v dobré víře, že zde může postavit jeden rodinný domek se zázemím, když tento pozemek byl v návrhu konceptu zařazen do ploch MO (bydlení, plochy sociálního ústavu). Proto dne 31.5.2011 již jako vlastník tohoto pozemku podal námítku k návrhu konceptu územního plánu. Tato celá plocha ve stávajícím územním plánu je vedena jako stav plochy farem a zeměd.hospodaření smíšené s rekreací, posléze doplněna zeleň a sport sociálního ústavu. Z tohoto důvodu si podatel dovolil tuto námítku proti návrhu konceptu územního plánu podat.

Jak s hrůzou zjistil, v novém návrhu územního plánu, nejen, že jeho námítce k návrhu konceptu územního plánu nebylo vyhověno, ale původní stav plochy farem a zeměd. hospodaření smíšené s rekreací, zeleň a sport sociálního ústavu se v celé ploše předmětného pozemku parc. čísla 650 k.ú. Horní Maxov mění.



S tímto novým návrhem naprosto nesouhlasí a žádá, aby původní stav plochy farem a zeměd.hospodaření smíšené s rekreací včetně zeleň a sport sociál.ústavu na tomto pozemku byl zachován tak, jak byl informován Územně plánovací informací o podmínkách využití území (v příloze). Hodlá tam realizovat stavby, které mu stávající platný územní plán dovoluje.

Tuto svou námitku zaslal v řádném termínu dne 8.11.2013 při řádném projednávání o návrhu územního plánu Lučany nad Nisou. Dále taktéž namítal změny oproti stávajícímu platnému územnímu plánu a to, že stávající biokoridor, který je veden v platném územním plánu na okraji severní části jeho pozemku, je nově veden pod označením LBK 13 úplně v jiné části mého pozemku, což podatel nechápe a s tím naprosto nesouhlasí a to hlavně proto, že je tento pozemek z větší části oplocen, chovají se tam a pasou se tam na něm domácí zvířata a tudíž nemohlo dojít k žádnému jinému prostorovému přemístění tohoto biokoridoru, aniž by o tom za tyto léta, které tento pozemek vlastní, věděl. Předpokládá, že kdyby tomu tak bylo, tak by byla vypracována o této skutečnosti nějaká odborná studie a on jako vlastník tohoto pozemku by byl o tom minimálně informován nebo spraven, avšak nic z toho se nestalo.

Při ústním projednávání nového návrhu územního plánu se podatel dozvěděl, že majitelům okolních pozemků bylo při žádosti o změnu územního plánu vyhověno a to v jejich daleko menších plochách a místech a jeho návrh ke konceptu územního plánu včetně jeho připomínek k návrhu územního plánu města Lučany nad Nisou v k.ú. Horní Maxov nebyl ani projednán.

K případné změně umístění lokálního biokoridoru LBK 13 může jen usuzovat, že jako vlastník pozemku byl poškozen na úkor ostatních sousedních majitelů pozemků a to jen proto, aby biokoridor byl přemístěn dál od možných zastavitelných pozemků sousedů.

S tímto návrhem naprosto nesouhlasí a požaduje, aby biokoridor byl vyznačen v místech, tak jak byl v původním platném územním plánu.

Dne 8.11.2013 podal výše zmiňované námitky k návrhu územního plánu Lučany nad Nisou, parc.číslo 650 k.ú. Horní Maxov (příloha), avšak do dnešního dne z dostupných zdrojů nikde nezjistil, ani mu nebyla zaslána žádná informace, jakým způsobem o jeho námitkách bylo rozhodnuto.

Požaduje, aby na celé ploše zmíněného parc.číslo 650 k.ú. Horní Maxov, určené v platné územní plánovací dokumentaci o podmínkách využívání území byla zachována funkčnost plochy - plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace doplněná o zeleň a sport sociálního ústavu.

Nepřeje si, aby došlo na jeho funkční ploše parc. číslo 650 v novém návrhu a v opakovaném veřejném projednání územního plánu Lučany nad Nisou k jejich změnám jejího funkčního využití.

Dle jeho názoru vyčerpal všechny možnosti ohledně uplatnění námitek či připomínek v projednávání návrhu územního plánu Lučany nad Nisou, sledoval veškerá dění, uplatňoval písemně i ústně své námitky k těmto změnám ve veřejném projednání, které by mohly v případě schválení nového územního plánu nastat. Tím pádem využil všech zákonných možností, které mě opravňují, aby nedošlo k poškození mých občanskoprávních práv, vyplývajících se změnami z nového návrhu územního plánu souvisejících s vlastnictvím těchto pozemků.

V případě, že nebudou tyto jeho námitky zohledněny v novém návrhu územního plánu, pak mu nezbývá, než se obrátit se svým oprávněným nárokem k příslušnému soudu s návrhem na náhradu škody, která mu bude tímto novým návrhem územního plánu způsobena, kde doloží, že všechny své námitky uplatnil v termínech zákonem daných. Na základě všech těchto skutečností znovu žádá, aby všechny jeho námitky byly podrobně ještě jednou projednány a samostatně a písemně s jejich odůvodněním byl o výsledku informován.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 84 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) 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 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, jelikož v minulosti byl součástí rozsáhlé obory.

Požizovatel uvádí, že v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánu sídelního

útvary 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 „Zezeň a sport sociálního ústavu“. Území bylo z pohledu regulativů stanovených pro tuto kategorii rezervováno 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. Vzhledem k tomu, že v období platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou nebyla projednána změna územního plánu, která by posunula uvažované záměry z rezervy do návrhu, bylo možné uvedený pozemek využívat dle regulativů pro Plochy farem a zeměd. hospodaření smíšené s rekreací. Regulativy pro Plochy farem a zemědělského hospodaření smíšených s rekreací umožňovaly 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 a neumožňoval realizaci jakýchkoliv novostaveb.

Podatel požaduje, aby byl v Územním plánu Lučany nad Nisou na celém předmětném pozemku p.č. 650 k.ú. Horní Maxov zachován původní stav a pozemek byl zařazen mezi Plochy farem a zeměd. hospodaření smíš. s rekreací, protože zde hodlá realizovat stavby, které mu předchází platná územně plánovací dokumentace umožňovala. Pořizovatel podotýká, že na předmětném pozemku nebylo možné v rámci Ploch farem a zeměd. hospodaření smíš. s rekreací v době platnosti Územního plánu sídelního útvary Lučany nad Nisou (dále ÚPNSÚ Lučany nad Nisou) realizovat jakoukoliv novostavbu. Dále pořizovatel uvádí, že předmětný pozemek ani jeho část nebylo možné do kategorie požadované podatelem zařadit, protože Plochy farem a zeměd. hospodaření smíš. s rekreací Územní plán Lučany nad Nisou v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území nenavrhuje. Na předmětném pozemku nelze zachovat ze stejného důvodu ani Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace doplněné o zezeň a sport sociálního ústavu. Pořizovatel upozorňuje, že v Plochách rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace nebyl předmětný pozemek v předchozí platné územně plánovací dokumentaci nikdy vymezen. Ani tyto plochy nový územní plán v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území nenavrhuje, stejně jako Zezeň a sport sociálního ústavu. V území došlo ke změně podmínek. V současnosti již není aktuální zájem sociálního zařízení Domov Maxov využít pozemek p.č. 650 k.ú. Horní Maxov pro sportovní a rekreační pobyt osob se zdravotním postižením ve vyhrazeném neveřejném přírodním prostředí. Proto Územní plán Lučany nad Nisou zařadil předmětný pozemek s ohledem na jeho stávající charakter v souladu s Vyhláškou č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, které vlastníka předmětného pozemku neomezují ve stávajícím způsobu využití předmětného pozemku.

Pořizovatel potvrzuje, že podateli byla dne 13.12.2011 na předmětný pozemek vydána Územně plánovací informace o podmínkách využití území a změn jeho využití, která je platná 1 rok ode dne jejího vydání.

Pořizovatel uvádí, že lokální biokoridor LBK 13 je prvkem místního systému ekologické stability, který společně s prvky regionálního a nadregionálního systému ekologické stability tvoří vzájemně propojený soubor přírodě blízkých ekosystémů - Územní systém ekologické stability krajiny (ÚSES). Jedním z podkladů 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. Ze zadání územního plánu vyplývá požadavek na zpřesnění prvků lokálního ÚSES ve spolupráci se Správou CHKO JH, ke kterému v průběhu pořizování územního plánu na základě zpřesňujících podkladů Správy CHKO JH došlo. Ke zpřesnění vedení lokálního biokoridoru LBK 13 došlo také v území kolem maxovského kostela s ohledem na přírodní podmínky, ekologickou stabilitu krajiny a zastavěné území tak, aby vedení biokoridoru v maximální možné míře plnilo ekologicko stabilizační funkci a zároveň byly zachovány vzájemné vazby v rámci Územního systému ekologické stability. Pořizovatel připouští, že trasa lokálního biokoridoru LBK 13 v území kolem maxovského kostela zcela neodpovídá vedení lokálního biokoridoru v předchozí územně plánovací dokumentaci, tj. ÚPNSÚ Lučany nad Nisou. Při průchodu lokálního biokoridoru LBK 13 kolem maxovského kostela byla jeho trasa upřesněna tak, aby procházela zcela mimo zastavěné území. Projektantem byla vtipována trasa, která využívá pro vedení biokoridoru ve větší míře přírodě blízkých ekosystémů ve snaze zajistit maximální možnou míru funkčnosti lokálního biokoridoru v podmínkách území.

Poživatel uvádí, že v předchozí platné územně plánovací dokumentaci byl lokální biokoridor LBK 13 také vymezen přes předmětný pozemek p.č. 650 k.ú. Horní Maxov, nejedná se tedy o zcela nové vedení lokálního biokoridoru, ale pouze o upřesnění trasy. Poživatel zastává názor, že úprava trasování přes předmětný pozemek v novém územním plánu není zásadního charakteru, protože se jedná pouze o narovnání trasy lokálního biokoridoru v severovýchodní části předmětného pozemku. Tato úprava podstatným způsobem neovlivní možnosti využití předmětného pozemku. Ačkoliv je část předmětného pozemku oplocena, protože předmětný pozemek byl v minulosti součástí rozsáhlé dančí obory, jedná se o nejvhodnější trasování lokálního biokoridoru LBK 13 v daném území, spojující biocentra RC 1668 a LBC 7 v rámci systému ÚSES. Obora v současné době již k chovu dančí zvěře neslouží a oplocení bylo v některých místech odstraněno nebo je nefunkční. Dá se tedy předpokládat, že dosud zachovalé části původního oplocení obory budou mít pouze dočasný charakter.

Poživatel uvádí, že v centrální části Horního Maxova, kde se předmětný pozemek nachází, byly v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezeny dvě rozvojové lokality pro bydlení A56 a A6, které však byly dotčenými orgány potvrzeny již při projednání předchozí platné územně plánovací dokumentace ÚPNSÚ Lučany nad Nisou. Do Územního plánu Lučany nad Nisou byly z této dokumentace převzaty, protože podmínky v území ze za dobu platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou zásadním způsobem nezměnily.

Zároveň nelze souhlasit s tvrzením, že návrh podatele ke konceptu na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na části pozemku p.č. 650 k.ú. Horní Maxov nebyl vůbec projednán. Možnost zastavění předmětného pozemku nebo jeho části byla řešena za účasti orgánu ochrany přírody a krajiny Správy CHKO JH, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu Krajského úřadu Libereckého kraje (dále KÚLK), nadřízeného orgánu, určeného zastupitele, zpracovatele a pořivatele v dohodovacím jednání po veřejném projednání konceptu dne 28.3.2012. Výsledkem jednání bylo, že z důvodu střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu nebude na předmětném pozemku zastavitelná plocha vymezena a předmětný pozemek (v konceptu vymezen jako součást plochy MO – plochy sociálního ústavu) bude zařazen do ploch nezastavěného území, což vyplývá z Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, bodu 2.1.89. Dále byla problematika zastavitelnosti předmětného pozemku řešena s dotčenými orgány v rámci dohodovacích jednání po veřejném i 2. veřejném projednání. Podmínky v území se nezměnily, proto byl předmětný pozemek stabilizován v Plochách smíšených nezastavěného území NS.

Poživatel nepochybuje, že podatel proces pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou řádně sledoval, účastnil se veřejných projednání a uplatnil písemně námítky v zákonných termínech. Poživatel uvádí, že námítky podatele byly řádně evidovány, vyhodnoceny a projednány. O námítkách rozhoduje před vydáním územního plánu Zastupitelstvo města Lučany nad Nisou. V době podání námítky k opakovanému veřejnému projednání nebylo o námítkách podatele Zastupitelstvem města Lučany nad Nisou ještě rozhodnuto, proto o výsledku rozhodnutí nemohl být podatel informován. Ze stavebního zákona povinnost informovat podatele námitek a připomínek o průběhu pořizování územního plánu nevyplývá. Rozhodnutí o námítkách včetně jejich odůvodnění je po vydání územního plánu součástí textové části dokumentace, kde má podatel možnost se s ním seznámit. Oznámení o vydání územního plánu se vyhláší veřejnou vyhláškou. O tom, zda budou podatelé o způsobu rozhodnutí o jejich námítkách a vyhodnocení připomínek včetně odůvodnění informováni jednotlivě nad rámec zákona, závisí na úvaze města Lučany nad Nisou.

Poživatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazení předmětného pozemku mezi Plochy farem a zeměd. hospodaření smíšené s rekreací dle předchozí územně plánovací dokumentace neumožňuje č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Proto byl pozemek p.č. 605 k.ú. Horní Maxov s ohledem na přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty území, chráněné ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů, zařazen mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS, které umožňují využívat předmětný pozemek dosavadním způsobem. Přes předmětný pozemek byl lokální biokoridor LBK 13 trasován již v předchozím platném ÚPNSÚ Lučany nad Nisou, tedy i v době nabytí předmětného pozemku do majetku podatele. Proto trasováním lokálního biokoridoru LBK 13 přes předmětný pozemek nebyl podatel krácen na svých právech. Podle § 4 zákona o ochraně přírody a krajiny je ochrana ÚSES povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Námítce nebylo vyhověno.

### **Námítka č. 85**

Podal: Cyril Šíma, Hlavní 148/13, Štěpánkovice

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 27.5.2015

Podatel uplatnil námítku k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Lučany nad Nisou parc. čísla 166/1 a 166/4 k.ú. Horní Maxov.

Je vlastníkem pozemků parcelních čísel 166/1 a 166/4 v katastrálním území Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou, které koupil v dobré víře od restituenta, který tyto pozemky získal na základě restituční nabídky, tudíž za restituční cenu (stavebního pozemku, které mu byly odňaty) pozemku jako pozemky určené k zastavění. Tyto informace si ověřil na stránkách města Lučany nad Nisou a v platném územním plánu, kde tyto pozemky jsou vedeny jako STAV plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace.

Po písemném dotazu dostal územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití (příloha), kde je uvedeno hlavní využití: trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou. Přípustné využití - doplňkové stavby sloužící k hlavnímu využití.

V konceptu nového územního plánu byla tato plocha zařazena jako plocha číslo 63 BV.

Bez jakéhokoliv odůvodnění byla tato plocha vyřazena z tohoto návrhu a kromě toho v tomto návrhu není zohledněn původní regulativ funkčního využití těchto pozemků, s čímž podatel naprosto nesouhlasí a žádá, aby tato plocha byla zařazena do ploch BV.

Z požadavků vyplývajících z pokynů a stanovisek dotčených orgánů Krajského úřadu a správců bylo v bodě 2.1.119 v návrhu ploch 63 napsáno: Redukovat na plochu jednoho rodinného domku. Dále se podatel dočetl z tohoto materiálu, ač nechápe proč, že tato plocha byla do těchto ploch sice zařazena, ale v bodě 2.3.4. požadavky města - lokalita číslo 63 nezařazovat mezi zastavitelné plochy pro bydlení, ponechat jako zeleň. Tento požadavek naprosto nechápe, když tato plocha, jak již zmiňuje původní územní plán, je plocha rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace.

Na základě všech těchto skutečností podává námítku proti tomuto postupu a žádá, aby tato plocha byla v novém návrhu doplněna o plochy určené k bydlení, kde by bylo možné realizovat stavbu jednoho rodinného domu tak, jak se dočetl v pokynech dotčených orgánů (jiné omezení nebyly zmiňovány). Podotýká, že tento pozemek je vedený jako ostatní plocha, tudíž nedojde k žádnému záboru ZPF, že na tomto pozemku se nacházejí inženýrské sítě, tj. elektro, které vedou na rozhlednu Slovanka a k ostatním sousedním uživatelům. Tudíž usuzuje, že by nebyl žádný škodlivý zásah na tomto pozemku do přírodní krajiny.

Dne 8.11.2013 podal námítku k návrhu územního plánu Lučany nad Nisou parc.č 166/1 a 166/4 k.ú. Horní Maxov (příloha), avšak do dnešního dne nikde nezjistil, ani mu nebyla zaslána informace, jakým způsobem o jeho námítce bylo rozhodnuto. Proto požaduje, aby jeho celé plochy zmíněných parcelních čísel určené v územně plánovací dokumentaci o podmínkách využívání území byly zachovány tak, jak byly plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace a to v hlavním využití trvalé bydlení ve stávajících rodinných domech se zahradou nebo individuální rodinná rekreace ve stávajících objektech se zahradou, přípustné využití, doplňkové stavby sloužící k hlavnímu využití, tak jak je tomu v platném znění územního plánu. Nepřeji si, aby došlo k jejich změnám jejího funkčního využití.

Dle podatelova názoru vyčerpal všechny možnosti ohledně uplatnění námitek či připomínek k projednávání návrhu územního plánu Lučany nad Nisou, sledoval veškeré dění, uplatňoval písemně i ústně své námítky k těmto změnám ve veřejném projednávání, které by mohly v případě schválení nového územního plánu nastat.

Tím pádem využil všech zákonných možností, které ho opravňují, aby nedošlo k poškození jeho občanskoprávních práv vyplývajících z vlastnictví těchto pozemků. V případě, že nebudou tyto jeho námítky zohledněny v novém návrhu územního plánu, nezbyvá mu než se obrátit se svým nárokem k příslušnému soudu s návrhem na náhrady škody, kde doloží, že všechny své námítky uplatňoval v termínech zákonem daných.

Na základě všech těchto skutečností znovu žádá, aby všechny tyto jeho námítky byly podrobně ještě jednou projednány a samostatně a písemně s jejich odůvodněním byl o výsledku informován.

### **Návrh rozhodnutí: Námítce č. 85 se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání 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 vlastníkem pozemku dotčeného návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou.



Požizovatel 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. Předmětné pozemky jsou přístupné na veřejnou komunikaci pouze po pozemcích jiných vlastníků.

Požizovatel uvádí, že z Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou a jeho Změny č. 2 vyplývá, že pozemek p.č. 166/1 a 166/4 k.ú. Horní Maxov byl v této územně plánovací dokumentaci zařazen mezi Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Z regulativů funkčního využití pro tyto plochy lze dovodit, 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 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 ani doplňkovou stavbu či žádnou jinou novostavbu. Tato skutečnost vyplývá také z Územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití ze dne 1.2.2013, která byla podateli na jeho žádost poskytnuta Stavebním úřadem Magistrátu města Jablonec nad Nisou a je přílohou námítky. Stavební úřad v územně plánovací informaci uvádí, že ověřil v katastru nemovitostí, že na uvedených pozemcích se nenachází žádná stavba rodinného domu či rekreačního domu a závěrem konstatuje, že na předmětných pozemcích nelze umístit žádnou stavbu jako hlavní. Poskytnutá Územně plánovací informace platí jeden rok od jejího vydání. 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.

Požizovatel uvádí, že Město Lučany nad Nisou získalo bezúplatným převodem od Pozemkového fondu pozemky p.č. 135/7, 166/5 a 166/6 k.ú. Horní Maxov, které byly v konceptu územního plánu Lučany nad Nisou vymezeny jako součást zastavitelné plochy pro bydlení A2. Pořizovatel podotýká, že lok. A2 byla zastavitelnou plochou pro bydlení již v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou. Tato plocha má přímý přístup z přilehlé silnice III. třídy. Město Lučany nad Nisou proto požádalo Pozemkový fond také o bezúplatný převod pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov, který na zastavitelnou plochu č. A2 na severovýchodní hranici bezprostředně navazuje. Z důvodu případného rozšíření plochy pro bydlení č. A2 byl předmětný pozemek vymezen v konceptu územního plánu jako zastavitelná plocha bydlení č. 63. S vymezením zastavitelné plochy pro bydlení nesouhlasila ve svém stanovisku Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory z důvodu rozporu se stávající strukturou zástavby. Pořizovatel svolal dne 16.11.2011 dohodovací jednání za účasti orgánu ochrany přírody a krajiny orgánu ochrany zemědělského půdního fondu KÚLK, nadřízeného orgánu, určeného zastupitele a zpracovatele. Výsledkem byla dohoda, že zastavitelná plocha pro bydlení bude dle podmínek v území redukována pro 1rodinný dům, což bylo také obsahem bodu 2.1.119 Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, v části 2. Požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu a správců dopravní a technické infrastruktury. Městu Lučany nad Nisou byla žádost o bezúplatný převod předmětného pozemku zamítnuta, protože se nejednalo o zastavitelný pozemek pro bydlení a Pozemkový fond ho touto formou nemohl městu vydat. Předmětný pozemek byl vydán restituentovi na základě restitučního nároku. Tímto krokem však byla potvrzena izolovanost pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov z hlediska přístupu z veřejné komunikace a do Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou, části 3. Požadavky obce vyplývající z veřejného projednání konceptu, byl z tohoto důvodu zpracován požadavek města lokalitu č. 63 vypustit z návrhových ploch pro bydlení a zařadit je mezi plochy zeleně (bod 3.3.22). Pokyn č. 2.1.119 vycházel z dohodovacího jednání dotčených orgánů a předcházel pokynu č. 3.3.22, který vyplynul z pozdějších aktivit města v souvislosti se získáním pozemku. V dokumentu Pokyny pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou zůstaly oba uvedené body pokynů, nedopatřením nebyl pokyn č. 2.1.119 z Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou vypuštěn. V Územním plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako Plochy smíšené nezastavěného území NS. Podatelovy námítky uplatněné v rámci opakovaného veřejného projednání byly opětovně posouzeny a projednány v dohodovacím jednání dne 23.7.2015.

Vzhledem k tomu, že od veřejného projednání nedošlo ke změně skutečností, byly předmětné pozemky v Územním plánu Lučany nad Nisou stabilizovány 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. Na pozemek p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov zasahuje ochranné pásmo lesa, které limituje také celý pozemek p.č. 166/4 k.ú. Horní Maxov. Dle konzultace se správním orgánem je na předmětných pozemcích zachovat minimální odstup staveb od sousedících lesních pozemků min. 15 m, což omezuje z hlediska zástavby severní část pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov. Pozemek p.č. 166/4 k.ú. Horní Maxov nepovažuje správní orgán s ohledem na průměrnou výšku sousedních lesních porostů vhodný k zastavění, u předmětného pozemku p.č. 166/1 k.ú. Horní Maxov nemělo ochranné pásmo lesa na vyhodnocení námítky zásadní vliv.

Jedním z nejdůležitějších hledisek při posuzování vhodnosti lokality pro výstavbu je možnost napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu. Pořizovatel se domnívá, že izolovanost pozemků p.č. 166/1 a 166/4 k.ú. Horní Maxov, na kterém podatel požaduje vymezení zastavitelné plochy bydlení pro 1 rodinný dům, je pádným důvodem pro nezařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení. K předmětným pozemkům není zajištěn přístup po veřejné ani soukromé komunikaci, pouze přes pozemky města Lučany nad Nisou a soukromých vlastníků.

Pořizovatel souhlasí s tvrzením podatele, že pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha, proto by zařazení předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení nepředpokládalo budoucí zábor zemědělského půdního fondu. Pořizovatel nerozporuje, že přes předmětný pozemek jde vedení NN na rozhlednu Slovanka a k jiným uživatelům. Tato skutečnost však nemůže být důvodem k tvrzení, že zastavění pozemku stavbou pro bydlení nemůže mít negativní dopad na přírodu a krajinu v daném území.

Podatel požaduje, aby celé předmětné pozemky byly zachovány jako v územně plánovací informaci o podmínkách využívání území, tj. jako Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace a nepřeje si změnu funkčního využití předmětných pozemků. Pořizovatel uvádí, předmětné pozemky nebylo možné do plochy 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 na předmětných pozemcích možné v době platnosti ÚPNSÚ Lučany nad Nisou novostavbu rodinného domu ani rekreačního objektu umístit. Vzhledem k tomu, že se na předmětném pozemku nacházel v době platnosti předchozí územně plánovací dokumentace, tj. Územní 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 byly předmětné pozemky stabilizovány jako Plochy smíšené nezastavěného území NS, kde se předpokládá zachování různých forem zeleně.

Pořizovatel nepochybně, že podatel proces pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou řádně sledoval, účastnil se veřejných projednání a uplatnil písemně námítky v zákonných termínech. Pořizovatel uvádí, že námítky podatele byly řádně evidovány, vyhodnoceny a projednány. O námitkách rozhoduje před vydáním územního plánu Zastupitelstvo města Lučany nad Nisou. V době podání námítky k opakovanému veřejnému projednání nebylo o námitkách podatele Zastupitelstvem města Lučany nad Nisou ještě rozhodnuto, proto o výsledku rozhodnutí nemohl být podatel informován. Ze stavebního zákona povinnost informovat podatele námitek a připomínek o průběhu pořizování územního plánu nevyplývá. Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění je po vydání územního plánu součástí textové části dokumentace, kde má podatel možnost se s ním seznámit. Oznámení o vydání územního plánu se vyhláší veřejnou vyhláškou. O tom, zda budou podatelé o způsobu rozhodnutí o jejich námitkách a vyhodnocení připomínek včetně odůvodnění informováni jednotlivě nad rámec zákona, závisí na úvaze města Lučany nad Nisou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vzhledem k izolovanosti předmětných pozemků p.č. 166/1 a 166/4 k.ú. Horní Maxov, kdy nelze napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu pozemku zajistit přes pozemky podatele, nejsou naplněny podmínky pro umístění a provoz rodinného domu. Územní plán Lučany nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, které jsou s ohledem na napojení pozemků na veřejnou dopravní infrastrukturu vymezeny na vhodnějších pozemcích. Územní plán navrhovatele neomezuje

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

### **Námitka č. 86**

Podal: Michal Kolář, Jiřetín pod Bukovou 122

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou 21.5.2015

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou proti návrhu změny funkčního zařazení stpč. 637 o výměře 75 m<sup>2</sup> v katastrálním území Lučany na plochu NL (plocha lesní), tak je zakreslena v hlavních výkresech ÚP, v odůvodnění návrhu ÚP je uvedeno, že byl zapracován požadavek pořizovatele na plochu NS (plocha smíšená nezastavěného území).

Podatel uvádí, že změna funkčního zařazení pozemku stpč. 637 byla do ÚP navržena bez jeho vědomí. Uvedenou parcelu j nabyt 27. 9. 2002 s tím, že je v katastru nemovitostí vedena jako zastavěná plocha a nádvoří (LV 1305) a přímo navazuje na pozemek parc. č. 1978/1 o výměře 6 436 m<sup>2</sup>, jehož je rovněž vlastníkem. Jeho záměrem je stpč. 637 využít ke stavbě malého jednopodlažního objektu z přírodních materiálů, odpovídajícího požadavkům CHKO, aby mohl udržovat a obhospodařovat přilehlý pozemek. S navrženou změnou funkčního zařazení stpč. 637 v návrhu ÚP nesouhlasí.

### **Návrh rozhodnutí: Námitce č. 86 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 jihovýchodně od Bramberku, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako zbořiště. Základy původní stavby nejsou v terénu téměř patrné. Jedná se o zarostlý balvanitý svah. Předmětný pozemek je přístupný přes sousední pozemek p.č. 1978/1 k.ú. Lučany nad Nisou ve vlastnictví podatele na veřejnou neuzpevněnou cestu s travnatým povrchem, po které je vedená turistická trasa k rozhledně Bramberk. Tato cesta je napojena na místní komunikaci.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byl pozemek st. p.č. 637 k.ú. Lučany nad Nisou zařazen v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Z regulativů funkčního využití pro tyto plochy lze dovodit, 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) a nebylo zde proto možné umístit ani doplňkovou stavbu či žádnou jinou novostavbu. Vzhledem k tomu, že se na předmětném pozemku nacházela v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou pouze stromová a keřová zeleň, odpovídalo možné využití pozemku jeho charakteru (zeleň) bez možnosti jakéhokoliv zastavění. Na předmětném pozemku nebylo možné umístit novostavbu rodinného domu ani rekreačního objektu.

Koncept a následně návrh Územního plánu pro veřejné projednání vymezoval pozemek st.p.č. 637 k.ú. Lučany nad Nisou včetně sousedního pozemku p.č. 1973 k.ú. Lučany nad Nisou jako stabilizovanou Plochu obytnou pro bydlení v rodinných domech rozptýlené BR. Na zřejmý nesoulad návrhu územního plánu se skutečností upozornila ve svém stanovisku k veřejnému projednání Správa CHKO JH. Pozemek p.č. 1973 k.ú. Lučany nad Nisou ve vlastnictví Lesů ČR, s.p. je totiž v katastru nemovitostí evidován jako lesní pozemek a vzhledem k charakteru a využití pozemku měl být v územním plánu zařazen mezi Plochy lesní. V této souvislosti zpracovatel znovu posoudil podmínky v území a vymezil pozemky p.č. 1973 k.ú. Lučany nad Nisou a st.p.č. 637 k.ú. Lučany nad Nisou jako Plochy lesní. Předmětný pozemek st.p.č. 637 k.ú. Lučany nad Nisou totiž svým charakterem koresponduje s lesním

pozemkem, který předmětný pozemek z větší části obklopuje. Jelikož je pozemek st.p.č. 637 k.ú. Lučany nad Nisou v katastru nemovitostí evidovaný jako stavební parcela, byl v Územním plánu Lučany nad Nisou v souladu s § 58 stavebního zákona vymezen jako zastavěné území.

Pořizovatel posoudil námitku z hlediska střetu pozemku s limity a hodnotami území, které by mohly mít vliv na vyhodnocení námitky. Podatel námitky uvedl, že jeho záměrem je stavba malého jednopodlažního objektu z důvodu údržby a obhospodařování přilehlého pozemku. Pořizovatel uvádí, že z uvedeného nelze dovodit, k jakému účelu má uvažovaný objekt sloužit. Předmětný pozemek st.p.č. 637 k.ú. Lučany nad Nisou má výměru pouze 75 m<sup>2</sup> a nespňuje tak podmínky pro využití Ploch obytných pro bydlení v rodinných domech rozptýlené BR, kde se stanoví, že minimální velikost stavebního pozemku je 1500 m<sup>2</sup>. Stavbu rodinného domu či rekreačního objektu by proto nebylo možné realizovat ani v případě zařazení pozemku p.č. 637 k.ú. Lučany nad Nisou mezi Plochy obytné pro bydlení v rodinných domech rozptýlené BR. Umístění rekreačních a zahradních chat či jiných podobných objektů podmínky využití stanovené pro plochy BR nepřipouští. Dalším důvodem, který zásadně ovlivňuje zástavbu předmětného pozemku, je ochranné pásmo lesa. Předmětný pozemek je totiž ze tří stran obklopen okolním lesním pozemkem p.č. 1973 k.ú. Lučany nad Nisou, takže z důvodu ochranného pásma lesa nelze obytnou stavbu na předmětném pozemku umístit.

Pořizovatel zvážil také možnost rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení na pozemek p.č. 1978/1 k.ú. Lučany nad Nisou, dospěl však k názoru, 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. Předmětný pozemek se nachází v krajinně 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. Z hlediska staveb jde o stabilizované území, kde se rozvoj nové zástavby nenavrhuje. Tyto podmínky vychází také z koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot a urbanistické koncepce rozvoje obce. Pořizovatel doplňuje, že na pozemku p.č. 1978/1 k.ú. Lučany nad Nisou nebylo možné dle předchozí platné územně plánovací dokumentace, tj. v Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou, jakékoliv novostavby realizovat.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že limity území a podmínky pro využití ploch pro bydlení BR umístění rodinného domu, rekreačního objektu či jiné stavby na pozemku st.p.č. 637 k.ú. Lučany nad Nisou neumožňují. Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na sousedním pozemku p.č. 1978/1 k.ú. Lučany nad Nisou ve vlastnictví podatele námitky 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 a limitů území vhodnějších částech města. Z těchto důvodů námitce nebylo vyhověno.

## **B 16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

### **Připomínka č. 1**

Podali: Sylva Sequensová a Peter Nižňanský, Svatovítská 2, Praha 6

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 6.6.2011

Vlastníci podali námitku k Územnímu plánu města Lučany nad Nisou. Jsou vlastníky parcely č. 1703 v k.ú. Lučany nad Nisou. Před dvěma lety jim Městským úřadem v Lučanech nad Nisou byl vydán doklad o tom, že sousedící parcela č. 1784 není stavební parcelou, a měla být proto na Územním plánu vyznačena zelenou barvou. Nyní zjistili, že tato parcela číslo 1784 je na mapě ÚP značena červeně. Na dotaz, zda zastupitelstvo města Lučany nad Nisou rozhodlo o této změně, jim bylo potvrzeno, že se na zastupitelstvu o této parcele od doby, kdy jim byl vydán výše uvedený dokument, vůbec nejednalo, tedy k žádné změně nedošlo. Proto žádají o nápravu, tedy správné zakreslení a zaznamenání parcely č. 1784 na mapě Územního plánu zelenou a nikoli červenou barvou. Podatelé dále uvádí, že takovéto nesrovnalosti pak nahrávají spekulantům s pozemky, kdy výsledkem může být podvedený kupec onoho pozemku.

**Návrh vyhodnocení: Připomínka č. 1 se vyhovuje**



### **Odůvodnění:**

Požizovatel 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 připomínku, jelikož ho učinil vlastníci sousedního pozemku, nikoliv vlastník pozemku dotčeného řešením konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou.

Požizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná svažité východní pozemek v lokalitě rozptýlené zástavby v okolí Bramberku, ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále CHKO JH). Pozemek je travnatý se skupinou vzrostlých stromů, v katastru nemovitostí je evidován jako trvalý travní porost. Přístup pozemku zajišťuje účelová komunikace, která je ale spíše pěšinou.

V předchozí územně plánovací dokumentaci, Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou, byl předmětný pozemek vymezen v kategorii Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace. Dle příslušných regulativů tyto plochy umožňovaly 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, další jakékoliv novostavby byly nepřijatelné. Z těchto podmínek využití lze dovodit, že v plochách kategorie Plochy rozptýleného trvalého bydlení a individuální rekreace nebylo možné realizovat jakoukoliv stavbu hlavní, tj. ani rodinný dům či rekreační objekt.

Požizovatel vyšel ze skutečnosti, že se na pozemku nikdy nenacházela stavba rodinného domu ani rekreačního objektu (tj. stavba hlavní), byl i v minulosti trvalým travním porostem. Pořizovatel vyhodnotil, že předmětný pozemek byl v předchozí územně plánovací dokumentaci nezastavitelný.

V konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou byl předmětný pozemek zařazen mezi stabilizované plochy pro bydlení. Na základě podané připomínky byla skutečnost znovu prověřena a bylo shledáno, že pozemek není evidován v katastru nemovitostí jako stavební parcela, nestojí na něm žádná stavba hlavní a netvoří ani souvislý celek s pozemkovými parcelami sousedních rekreačních objektů (rozdílní vlastníci), a proto tento pozemek není zastavěným stavebním pozemkem.

Požizovatel dále uvádí, že Správa CHKO JH ve svém stanovisku č.j. SR/0512/JH/2011-1 k veřejnému projednání uplatnila požadavek na vymezení zastavěného území v souladu §58 stavebního zákona tak, aby vymezené zastavěné území vycházelo z platného katastru nemovitostí a respektovalo vymezení pouze pozemků bezprostředně souvisejících se stavbami, a to zejména v částech města s rozptýlenou zástavbou mimo jiné v Horních Lučanech a okrajových částech Lučan. Argumentem Správy CHKO JH bylo neumožnit živelný rozvoj zástavby v územích s rozptýlenou zástavbou. Pořizovatel doplňuje, že zachování rozptýleného charakteru zástavby je jednou z priorit Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH. Tento požadavek byl zpracován do Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou a v návrhu územního plánu byl proto předmětný pozemek zařazen mezi plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Dále pořizovatel podotýká, že vlastník nepožádal o zařazení předmětného pozemku v novém územním plánu mezi zastavitelné plochy pro bydlení ani tuto skutečnost v rámci veřejných projednání v procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou nenamítal.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že připomínce bylo přehodnocením vymezení zastavěného území a zařazením pozemku p.č. 1784 k.ú. Lučany nad Nisou do kategorie NS vyhověno.

### **Připomínka č. 2**

Podal: Ing. Zdeněk Nosek, Sokolovské nám 310/3, 460 01 Liberec  
Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 31.5.2011

Podatel uplatnil připomínku ke konceptu Územního plánu Lučany nad Nisou:

Číslo pozemků, kterých se připomínka (požadavek) týká: 1938/6 (p.Sláma), 1952/10 (p.Štrýncl), 1938/2 (p.Kubíček)

Katastrální území: Lučany nad Nisou

Stávající funkční využití dle platného územního plánu:  
plochy farem a zemědělského hospodaření se spec. režimem  
Požadované funkční využití: p.č.1938/6 - plochy BV - plochy bydlení  
p.č. 1938/2 - plochy BV - plochy bydlení  
p.č. 1952/10 část - plochy BV - plochy bydlení, vyznačená  
část v příloze  
p.č. 1952/10 část - plochy OS - občanské vybavení - sport

Podrobný popis námětu (připomínky):

Dle návrhu by se uceleně řešilo jak sportovní využití pozemků včetně zázemí v okolí chaty Bramberk, tak i případné využití pro možnou výstavbu pro venkovské bydlení v návaznosti na připomínku podatele pro parcelu č.1942/1.

## **Návrh vyhodnocení: Připomínce č. 2 se nevyhovuje**

### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil připomínku z hlediska oprávněnosti k uplatnění připomínky zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako připomínku, jelikož ho učinil vlastník sousedních pozemků, nikoliv vlastníci pozemků přímo dotčených konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou.

Pořizovatel a určený zastupitel prověřili stav území a zjistili, že se jedná o svažitě pozemky jižně až jihozápadně od Bramberku mimo zastavěné území. Pozemky p.č. a k.ú. Lučany nad Nisou jsou travnaté, se skupinami vzrostlých stromů. Pozemek p.č. k.ú. Lučany je v celé ploše pokrytý vzrostlou zelení, která je součástí rozsáhlejšího remízu v okolí Bramberku. Pozemky p.č. 1938/2 a 1952/10 k.ú. Lučany nad Nisou nejsou přístupné z veřejné komunikace, pozemek p.č. 1938/6 k.ú. Lučany nad Nisou je v západní části přístupný z místní komunikace, která je nezpevněná a v zimním období se neudrzuje.

V Územním plánu sídelního útvaru Lučany nad Nisou byly pozemky zařazeny v kategorii Plochy farem a zemědělského hospodaření se speciálním režimem, které umožňovaly 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.

Koncept Územního plánu Lučany nad Nisou zařadil předmětné pozemky mezi plochy přírodní NP (v textové části chybně uvedeno ZP) v nezastavěném území. Podatel požadoval zařazení pozemků p.č. 1938/6, 1938/2, část pozemku p.č. 1952/10 dle přílohy připomínky mezi BV- plochy bydlení a část pozemku p.č.1952/10 k.ú. Lučany nad Nisou mezi plochy OS – občanské vybavení – sport. Pořizovatel v rámci dohodovacích jednání s dotčenými orgány dne 28.3.2012 případnou změnu funkčního využití předmětných pozemků v územním plánu projednal. S navrhovaným funkčním zařazením předmětných pozemků 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 upozorňuje na skutečnost, že předmětné pozemky podatel nevlastní a vlastníci předmětných pozemků v průběhu celého procesu pořizování územního plánu nepodali k funkčnímu zařazení svých pozemků námítky. Přesto pořizovatel posoudil připomínku i z hlediska střetu pozemků s limity a hodnotami území.

Vymezení nových zastavitelných ploch 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. Předmětné pozemky se nachází v krajinně 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, nejedná se o vhodné proluky v zástavbě ani pozemky vhodně navazující na stávající zástavbu. Umístěním zastavitelných ploch by došlo k urbanizaci volné krajiny v chráněném území. Zároveň je třeba zachovat a podporovat členění krajiny různými prvky krajinné zeleně. Z hlediska staveb se jedná o stabilizované území. Případná realizace rodinných domů by si nutně vyžádala kácení vzrostlé zeleně v zastavitelné ploše, což by představovalo významný zásah do stávající krajinné zeleně. Pořizovatel podotýká, že pozemky p.č. 1952/10 a 1938/2 k.ú. Lučany nad Nisou nejsou dopravně přístupné z místní komunikace, pozemek p.č. 1938/6 k.ú. Lučany nad Nisou na místní komunikaci navazuje, ta je ale je nezpevněná a není celoročně udržovaná.

To je dle názoru pořizovatele další významný faktor, na jehož základě nelze podpořit rozvoj bydlení v dané části území.

K vymezení ploch občanského vybavení – sportu na části pozemku p.č.1952/10 k.ú. Lučany nad Nisou pořizovatel uvádí, že předmětný pozemek spolu s dalšími pozemky, které jsou předmětem námítky 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 sportovního 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 a nepeřňování 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 a v územním plánu stanovené zásady celkové koncepce rozvoje území vymezení 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 předmětných pozemků mezi plochy bydlení a 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 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 tratě, lanové dráhy a lyžařské vleky v souladu s koncepcí rozvoje města. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemku. Z těchto důvodů připomínce nebylo vyhověno.

### **Připomínka č. 3**

Podal: Ing. Ota Kramarz, Soukenická 27, Praha 1

Podání doručené na MěÚ v Lučanech nad Nisou dne 1.6.2011

Podatel uplatnil námítku ke konceptu ÚP Lučany nad Nisou - podnět k revitalizaci rybníka v k.ú. Horní Maxov. V souvislosti s konceptem ÚP Lučany podatel reaguje na to, že v údolní přírodní rezervaci v Horním Maxově je znovu zakreslen rybník. Ve skutečnosti se tam nachází neporušená a funkční kamenná hráz se zbytky stavidla a výpustní konstrukcí. Za hrází je naprosto zubožená oblast bažiny, která ještě před nedávnem byla oním - nově opět zakreslovaným rybníkem. Řadu desetiletí zde fungovala dokonalá symbióza mezi člověkem a přírodou. Vodní nádrž plnila funkci retenční, funkci požární nádrže, byla výškově regulovatelná a v minulém století plnila i funkci rekreační. V nádrži i kolem ní žila řada živočišných druhů.

Podatel podává tímto námítku a podnět k revitalizaci rybníka, má-li být i nadále jako rybník zakreslen a ve skutečnosti i existovat. Na okraj nabízí svou pomoc při řešení financování projektu revitalizace, bude-li projekt projednán a schválen.

### **Návrh vyhodnocení: Připomínka č. 3 se vyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

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

Pořizovatel uvádí, že rybník byl v průběhu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou revitalizován, takže skutečnosti uvedené v připomínce již pominuly. Rybník byl v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen jako součást přírodní rezervace Malá Strana v kategorii NP – plochy přírodní, kam mohou být zahrnuty i vodní plochy s převládající ekologicko stabilizační funkcí v krajině.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že podateli bylo realizací záměru vyhověno.

#### **Přípomínka č. 4**

Podalo: Občanské sdružení pro Jindřichov, Jindřichov 128

Podání doručené na MěÚ Jablonec nad Nisou dne 25.7.2011

Věc: Přípomínka ke konceptu územního plánu Lučany nad Nisou z března 2011

Vážení, po seznámení se z obsahem výše uvedeného konceptu územního plánu (dále jen KÚP) považuji za důležité, jménem Občanského sdružení pro Jindřichov, Vás seznámit s našimi připomínkami a podněty ke stanovení regulativů. Naše připomínky se týkají zejména katastru obce Jindřichov, domnívám se však, že pochybná kvalita tohoto KÚP je natolik konzistentní, že se bude týkat i ostatních lokalit.

1/ Považujeme za zásadní chybu KÚP, že navrhuje jednotné řešení pro přírodně, urbanisticky a infrastrukturně zcela odlišné území. Tzn. že stejné parametry nastavuje pro obec Lučany nad Nisou, stejně jako pro Jindřichov a Horní Maxov. Tyto lokality se navzájem liší zejména rozsahem stávající infrastruktury a původní urbanistickou strukturou. Dále neodborně popisuje dosavadní vývoj investic do infrastruktury města „Lučanům se v předcházejících letech podařilo poměrně slušně zainvestovat území inženýrskými sítěmi /voda, kanalizace, plyn“. Tyto a další chyby mají za následek vrstvení chybných závěrů v části „B“ Odůvodnění, které je zcela v rozporu se skutečností.

2/ KÚP zcela zavádějícím způsobem informuje o zásobování vodou v katastru obce Jindřichov, kde je zásobováno z veřejné sítě max. 30% stávajících objektů, přičemž plánované rozšíření výstavby (tedy více jak 70% objektů v obci) je vzdáleno více jak 800 m od posledního připojeného bodu a dále.

3/ KÚP zcela zavádějícím způsobem informuje o odvedení a čištění odpadních vod v katastru obce Jindřichov, kde je zásobováno z veřejné sítě max. 30% stávajících objektů, přičemž plánované rozšíření výstavby (tedy více jak 70% objektů v obci) je vzdáleno více jak 800 m od posledního připojeného bodu a dále.

4/ KÚP zcela zavádějícím způsobem informuje o zásobování plynem v katastru obce Jindřichov, kde je zásobováno z veřejné sítě max. 30% stávajících objektů, přičemž plánované rozšíření výstavby (tedy více jak 70% objektů v obci) je vzdáleno více jak 800 m od posledního připojeného bodu a dále.

5/ KÚP zcela neodborně předjímá vývoj cen energií (elektřina, plyn) přičemž nepřihlíží k potřebným investičním nákladům při budování distribuční sítě.

6/ KÚP počítá s územím označeným v samotném KPÚ jako ekologická zátěž a kontaminovaná plocha pro zástavbu - území A10 / lokalita TKO Jindřichov/

7/ KÚP popisuje odvedení dešťových srážek v obci oddělenou kanalizací do vodoteče (Lužické Nisy), čímž výrazně zhoršuje povodňové poměry na Lužické Nise a zároveň prohlašuje za splněný jeden z předpokladů trvale udržitelného rozvoje území – „V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody“.

8/ KÚP stanovuje maximální velikost pozemků pro individuální výstavbu RD - 1200m<sup>2</sup>, přičemž více jak 70% stávajících RD v obci Jindřichov stojí na pozemcích větších jak 2000m<sup>2</sup>. Zároveň však prohlašuje za splněné základní požadavky v rámci urbanistické koncepce, jako je přiměřeně respektovat původní funkční a prostorové členění sídelního útvaru.

9/ KÚP navrženými novými plochami k zástavbě v lokalitě Jindřichov ohrožuje již v současné době nevyhovující přístupnost stávajících RD a to nejen ze strany obyvatel, ale zejména ze strany Hasičského záchranného sboru, Rychlé zdravotnické pomoci, Technických služeb a autobusové dopravy.

10/ KÚP nepočítá v katastru obce Jindřichov s vyčleněním ploch pro občanské vybavení OV, veřejná prostranství VP a plochy dopravní infrastruktury DS jako jsou např. obratiště, odstavné plochy pro vozidla turistů a sportovců využívajících celoročně Jindřichov pro přístup k turistickým a běžeckým trasám. Nejbližší výše zmiňované plochy jsou podle KÚP vzdáleny více jak 3000m. Přitom za splněný vydává jeden ze základních předpokladů trvale udržitelného rozvoje území: projevy lidské činnosti, jež mají význam pro dnešní generace a také potenciál budoucí. Jde především o dopravní a technickou infrastrukturu.

11/ KÚP vydává za plochy občanského vybavení - sport OS soukromé pozemky které mohou a nemusí být přístupné veřejnosti.

12/ KÚP navrhuje novou lokalitu č.17 v katastru obce Jindřichov v přímém rozporu s deklarovaným základním požadavkem v rámci urbanistické koncepce: Podporovat soustředění nové zástavby ve stávajících souvisle zastavěných částech obce, nepropojovat jednotlivé části obce, nezhušťovat rozptýlenou zástavbu a nerozvíjet novou zástavbu do volné krajiny.

Závěr: Tento KPÚ si v mnoha ohledech protířeč se skutečností a není z odborného hlediska dostatečně kvalitní, aby byl přijat, jako základní doklad k záměru budování krajiny s ohledem na trvale udržitelný rozvoj území. Doporučujeme nechat zpracovat plán jiný, nejlépe jinou firmou.

Pokud přes zjevné základní nedostatky v KÚP bude pokračovat celý proces schvalování, žádáme o



stanovení níže uvedených regulativů:

- 1a/ minimální velikost jednotlivého pozemku pro individuální výstavbu RD bude stanovena na 2000m<sup>2</sup>,
- 2b/ jakákoliv výstavba v katastru obce Jindřichov, bude podmíněna odkanalizováním do v KPÚ zmiňované sběrné stoky v údolí Nisy, aby tak nebyla ohrožena kvalita spodní vody,
- 3c/ jakákoliv výstavba v katastru obce Jindřichov, bude podmíněna napojením na v KPÚ zmiňovaný veřejný vodovod, aby tak nebyla ohrožena hladina spodní vody ve stávajících zdrojích,
- 4d/ součástí územního plánu budou řešeny plochy VP, DS, OS,
- 5e/ nově budované případně rekonstruovaná komunikace budou řešeny dle ČSN/ EN pro přístupové komunikace,
- 6f/ jakákoliv výstavba v katastru obce Jindřichov bude vázána na odpovídající investice do infrastruktury ze strany obce Lučany nad Nisou. Např. plynovod, kanalizace, komunikace,
- 7g/ výška plánované výstavby bude v katastru obce Jindřichov určena jako přízemí + obytné podkroví
- 8h/ požadovat alespoň částečné řešení likvidace dešťových vod zasakováním případně shromažďováním pro jiné účely,
- 9i/ požadujeme doplnit ke KÚP studii vlivu na životní prostředí.

**Návrh vyhodnocení: Přípomínce č. 3 se v bodech 7g) a 8h) vyhovuje, v bodech 1a), 2b), 3c), 4d), 5e), 6f), 9i) se nevyhovuje**

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění připomínky dle zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako připomínku, protože se netýká konkrétních pozemků a staveb dotčených konceptem Územního plánu Lučany nad Nisou, ale obecných podmínek pro využití území v katastru obce Jindřichov.

1/ Pořizovatel uvádí, že v procesu pořizování Územního plánu Lučany nad Nisou došlo k dopracování návrhu z pohledu urbanistické koncepce a veřejné infrastruktury. Územní plán Lučany nad Nisou stanovil zásady urbanistické koncepce, které vychází z původního základního členění sídelního útvaru. S ohledem na odlišnost jednotlivých částí města stanovil funkční a prostorové podmínky ploch. Centrální část města a údolí podél silnice I. třídy byla vymezena v kategorii BV – plochy obytné – bydlení v rodinných domech, popř. v kategorii BC – plochy centra smíšené, zatímco pro rozvolněnější zástavbu severním směrem do okolních svahů, území Jindřichova, Horních Lučan a Horního Maxova vymezil kategorií BR – plochy obytné – bydlení v rodinných domech. Z hlediska rozvoje rozčlenil územní plán území města Lučany nad Nisou do třech urbanisticky a do určité míry i funkčně odlišných typů, pro které jsou stanoveny rozdílné zásady rozvoje.

2+3+4/ V textové části odůvodnění Územního plánu Lučany nad Nisou je oproti konceptu územního plánu podrobněji popsán stávající stav technické infrastruktury v jednotlivých částech města, také textová část návrhu se věnuje předpokládanému rozvoji jednotlivých druhů technické infrastruktury v každém katastrálním území města Lučany nad Nisou zvlášť.

5/ Pořizovatel připouští, že územní plán použil jako ukazatel současný trend ve vývoji cen elektrické energie a plynu, ale učinil tak zejména pro odhad nárůstu spotřeby elektrické energie v souvislosti s rozvojem bydlení, vytápěním nové zástavby elektrickou energií a případnou potřebou nových trafostanic. Územní plán přihlíží k efektivnosti předpokládaných investičních nákladů při rozvoji technické infrastruktury, proto nepředpokládá plynofikaci odlehlejších částí sídla s rozptýlenou zástavbou.

6/ Pořizovatel uvádí, že jako území ekologických rizik na území Jindřichova je dle Územně analytických podkladů označen pozemek p.č. 1157/2 k.ú. Jindřichov n.N. Bývalá neřízená skládka tuhého komunálního odpadu byla v minulosti upravena, takže v současnosti již nelze v terénu dovodit, že zde skládkování probíhalo. V předchozí územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánu sídelního útvaru, byl uvedený pozemek vymezen jako součást zastavitelné plochy pro bydlení (volná zástavba) A10. Územní plán Lučany nad Nisou zastavitelnou plochu A10 mimo pozemků p.č. 1157/2 a 1157/4 k.ú. Jindřichov nad Nisou, převzal. Pozemek p.č. 1157/2 k.ú. Jindřichov n.N. je v současné době užíván pro sportovní a rekreační účely návštěvníků protějščího penzionu, proto byl vymezen jako stávající sportovní plocha OP v rámci ploch občanského vybavení. V Územním plánu Lučany nad Nisou je změna využití lokality pro bydlení A10 podmíněna prověřením územní studií. Jejím úkolem bude mimo jiné prokázat možnost umístění staveb pro bydlení v lokalitě ve vztahu k ekologicky rizikovému území.

7/ Územní plán Lučany nad Nisou v rámci koncepce odvedení odpadních vod preferuje likvidaci srážkových vod v maximální možné míře přímo na pozemcích z důvodu zpomalení odtoku z území.

8/ Pořizovatel nezpochybuje, že část stávajících rodinných domů v katastrálním území Jindřichov nad Nisou stojí na pozemkových parcelách větších jak 2000 m<sup>2</sup>. V územním plánu však neplatí, že dle

katastru nemovitostí se stavební parcelou související pozemkové parcely jsou vždy v celém jejich rozsahu zastavěnými stavebními pozemky. Lze konstatovat, že většina rodinných domů v k.ú. Jindřichov nad Nisou stojí na zastavěném stavebním pozemku menším než 2000 m<sup>2</sup>.

9/ Pořizovatel uvádí, že většina územním plánem navrhovaných zastavitelných ploch v Jindřichově nad Nisou je dopravně přístupná ze silnice III. třídy III/29035, popř. z místní komunikace, zajišťující provoz několika objektům rodinných a rekreačních domů. Pořizovatel se domnívá, že vymezením zastavitelných ploch pro bydlení v území Jindřichova nad Nisou nedojde ke zhoršení přístupnosti stávajících rodinných a rekreačních domů, Integrovaného záchranného systému, služeb či autobusové dopravy.

10/ Územní plán Lučany nad Nisou v okrajových částech města s rozptýlenou zástavbou a vysokým podílem rekreačního bydlení nenavrhuje samostatné plochy pro občanské vybavení, veřejná prostranství ani plochy dopravní infrastruktury. V případě potřeby lze jednotlivé stavby a zařízení umístit i v rámci ploch obytných – bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR, protože kategorie BR tuto možnost v rámci podmínek pro využití ploch připouští. V rámci lokality A10 musí být minimálně 1000 m<sup>2</sup> vymezeno jako veřejné prostranství, což plyne z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Tato podmínka bude zohledněna při řešení územní studie, která je podmínkou pro rozhodování o změně v daném území. Nové kapacitní parkovací plochy se na území Jindřichova nad Nisou nenavrhují, protože z pohledu územního plánu se nejedná o významný nástupní prostor pro uživatele turistických tras a cyklotras Jizerských hor. V zimním období, kdy je odstavování vozidel všeobecně problematictější, je možné v případě potřeby vyhradit dočasné parkování za předpokladu dostatečné sněhové pokrývky na trvalých travních porostech.

11/ Územní plán neřeší vlastnické vztahy k pozemkům, řeší pouze funkční využití jednotlivých ploch, ať už stabilizovaných nebo návrhových. Proto jsou jako sportovní plochy vymezeny i sportoviště na soukromých pozemcích, které využívá širší okruh uživatelů.

12/ Pořizovatel uvádí, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení č. 17 v k.ú. Jindřichov nad Nisou Územní plán Lučany nad Nisou je v souladu se zásadami urbanistické koncepce města Lučany nad Nisou. Konečný návrh je kompromisním řešením mezi záměrem vlastníků, dotčenými orgány a požadavky města na rozvoj bydlení v této části území. Zastavitelná plocha navazuje na stávající souvisle zastavěné území, kde je pro novou zástavbu navržen výběžek zemědělského pozemku s průměrnou produkční schopností do nezemědělsky využívaného území. Zastavitelná plocha nevybíhá do volné krajiny. 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. Zástavbou lokality nedojde k propojení jednotlivých částí města. Velikost zastavitelné plochy č. 17 je navržena tak, aby odpovídala velikosti zastavěné části pozemků stávajících objektů pro rodinné a rekreační bydlení a nezahušťovala tak zástavbu nad míru obvyklou v této části území.

K naplnění jednotlivých požadavků vyplývajících z připomínky v Územním plánu Lučany nad Nisou pořizovatel uvádí:

1a) Minimální velikost pozemku pro individuální výstavbu rodinného domu nebyla stanovena. V rámci prostorového uspořádání byla stanovena minimální velikost zastavitelného stavebního pozemku pro plochy obytné – bydlení v rodinných domech kategorií BV a BR, které odpovídají tradičním požadavkům na prostorové uspořádání zástavby v jednotlivých částech města.

2b) Pro dolní část Jindřichova je vybudována kanalizační stoka, která je napojena na hlavní kanalizační přivaděč Jablonec n.N. – Lučany n.N. Územní plán navrhuje prodloužení kanalizační stoky až k lokalitě A10, kde lze dle velikosti zastavitelné plochy umístit až 13 rodinných domů. Ve zbývající části Jindřichova nad Nisou se v horizontu platnosti územního plánu s realizací centrálního odkanalizování nepočítá, předpokládá se, že odkanalizování nově navrhovaných objektů bude řešeno individuálně. Vhodnost řešení s ohledem na zachování kvality spodní vody v území bude posuzována v územním a stavebním řízení.

3c) V současné době v části obce Jindřichov nad Nisou není k dispozici vodovod pro veřejnou potřebu. Zásobování pitnou vodou je řešeno domovními studněmi a soukromými vodovody, s tímto řešením s v části města s okrajovou rozptýlenou zástavbou počítá i nadále, a to i vzhledem k tomu, že územní plán na území Jindřichova nad Nisou počítá především s dílčím doplněním stávající zástavby. Způsob zásobování vodou lok. A10 posoudí územní studie. Ta mimo jiné navrhne i počet rodinných domů, které bude možné v lokalitě umístit. Vhodnost řešení s ohledem na hladinu spodní vody ve stávajících zdrojích bude pro jednotlivé lokality posuzována v konkrétních územních a stavebních řízeních. Územní plán připouští, že objekty podél hlavní komunikace v části města Jindřichov nad Nisou bude možné

v závislosti na možnostech města Lučany nad Nisou napojit na vodovod Lučany nad Nisou.

4d) Samostatné plochy VP, OS ani DS se v části města Jindřichov nad Nisou nevymezují, protože se zde nepředpokládá rozvoj zařízení občanského vybavení veřejného či komerčního většího rozsahu. Tyto plochy se navrhují pouze v centrální části města Lučany nad Nisou. Umístění veřejných prostranství, dopravní infrastruktury pro obsluhu řešeného území a staveb pro sport a tělovýchovu lokálního charakteru je přípustné také v rámci ploch obytných BR. Vymezení veřejného prostranství se předpokládá v rámci budoucího využití lokality A10, protože povinnost jeho vymezení o minimální rozloze 1000 m<sup>2</sup> na 2 ha zastavitelné plochy plyne z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Tato podmínka bude řešena v rámci územní studie, která je podmínkou pro rozhodování o změně v daném území.

5e) Územní plán Lučany nad Nisou navrhuje zastavitelné plochy přístupné především ze silnic I. a III. třídy a místních komunikací. Nové komunikace budou navrhovány pouze uvnitř rozsáhlejších rozvojových lokalit pro zpřístupnění jednotlivých stavebních pozemků. Tyto lokality podléhají podmínce zpracování územních studií před započítáním výstavby. Lze předpokládat, že nové komunikace budou navrhovány dle platných právních předpisů a norem, při rekonstrukci stávajících komunikací budou technické a normové parametry navyšovány dle možností. Konkrétní řešení jsou však mimo podrobnost územního plánu a budou předmětem následujících projektových dokumentací a stavebních řízení.

6f) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Územní plán vymezil zastavitelné plochy s ohledem na hodnoty a limity území a potenciál rozvoje území. Omezení rozvoje bydlení v části města Jindřichov nad Nisou podmíněním investicemi do infrastruktury ze strany města Lučany nad Nisou považuje pořizovatel za neopodstatněné. V územním a stavebním řízení bude prokázáno, zda technické a dopravní řešení nové zástavby v jednotlivých lokalitách bude z hlediska právních předpisů vyhovující a zda bude možné výstavbu realizovat. Investice do infrastruktury v souladu s platnou územně plánovací dokumentací budou záviset na možnostech města Lučany nad Nisou.

7g) Podmínky prostorového uspořádání stanovené pro kategorii BR – plochy obytné – bydlení v rodinných domech rozptýlené u novostaveb určuje maximální podlažnost 1 nadzemní podlaží + podkroví.

8h) Územní plán Lučany nad Nisou pro celé řešené území stanoví zásadu, že srážkové vody je třeba z důvodu zpomalení odtoku z území v maximální míře likvidovat přímo na pozemcích a při nové zástavbě je třeba dbát, aby nedocházelo k výraznému zhoršení odtokových poměrů v území.

9i) Ze stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k návrhu zadání Územního plánu Lučany nad Nisou, č.j. KULK 24813/2010 ze dne 19.4.2010, vyplynulo, že z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, neshledal důvody pro uplatnění požadavku na zpracování vlivů na životní prostředí dle přílohy ke stavebnímu zákonu.

## **B 15.2. Vyhodnocení připomínek podaných k 2. veřejnému projednání návrhu územního plánu**

### **Připomínka č. 5**

Podali: Mgr. Edeltraud Kopková a Prof. RNDr. Jan Kopka, CSc., Tolstého 1193/6, Ústí nad Labem  
Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 19.11.2013

Dne 11.11.2013 se podatelé zúčastnili projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. Proti této úpravě vznášejí námítky:

1) do změny územního plánu byla zahrnuta parcela č.7, kterou vlastní Lesy ČR. O koupi této parcely projevíli zájem jejich sousedé, kteří vlastní parcelu 573 (MUDr. Hana Bromová, p. Libuše Lerchová, MUDr. Michaela Bromová), avšak zástupcem této organizace jim bylo sděleno, že není zájem o prodej tohoto lesíka. Není proto jasné, jak je možné, že se tato parcela dostala do změny územního plánu, když její majitel (Lesy ČR) o této skutečnosti nic neví.

2) námítku proti územnímu plánu vznášejí také z důvodu toho, že z nákresu vyplývá, že by se pod cestou na pozemkové parcele č. 3 (majitel p. Sehnoutka), mělo nově stavět. Vzhledem k tomu, že se tato oblast nachází v CHKO, předpokládají, že pro toto území platí stejná pravidla - tzn. staví se na místech bývalé zástavby. Tato bývalá zástavba je pouze na stavební parcele č. 3 (zbořeniště), kterou společně vlastní.

3) v návrhu města zcela chybí zákres domu na parcele 573, který zde stojí od roku 1931. Tuto parcelu i s domem vlastní již od r. 1984 příbuzní p. Libuše Lerchové. Zakreslením uvedeného domu (spolu se

stavbou nového domu) by tak vznikl pro toto území nepřijatelný shluk stavení.

4) jakoukoliv další stavbou v této lokalitě se zcela zničí i příjezdová cesta p.č. 1894. která již nyní není vhodná pro těžkou techniku. O udržování této cesty ve sjízdném stavu se snaží již mnoho let, jak jim v minulosti poradili na MÚ Lučany, když žádali o pomoc při údržbě této komunikace.

5) uprostřed nově navržené stavební parcely na hranici parcely 3 a 7 se nachází ve skále studánka. O tuto studánku se léta starají - zastřešili ji a každoročně ji i čistí. V případě jakýchkoliv stavebních úprav v okolí by studánka byla s velkou pravděpodobností zničena. Navíc by asi byly zlikvidovány i žáby, které v okolí studánky žijí.

#### **Návrh vyhodnocení: Přípomínce č. 5 se vyhovuje částečně Odůvodnění:**

Pořizovatel posoudil podání z hlediska oprávněnosti k uplatnění námítky dle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhodnotil podání jako připomínku, jelikož pozemek podatelů je návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou dotčen nepřímo.

K bodu č. 1 podatel uvádí, že v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou byl pozemek p.č. 7 k.ú. Horní Maxov, který je v katastru nemovitostí evidován jako lesní pozemek (vlastník Lesy ČR), chybně vymezen jako zastavěné území v Plochách obytných pro bydlení v rodinných domech – rozptýlené. Toto zařazení neodpovídalo stávajícímu funkčnímu využití předmětného pozemku. Pořizovatel k této věci uvádí, že o zařazení pozemků do jednotlivých kategorií dle funkčního využití nejsou vlastníci jednotlivě informováni. Vlastník předmětného pozemku, tj. Lesy ČR, měl možnost se o funkčním zařazení předmětného pozemku dovědět v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou a případně proti tomuto zařazení uplatnit námítku. Vlastník předmětného pozemku tak neučinil. Přesto byl pozemek p.č. 7 k.ú. Horní Maxov na základě připomínky podatelů znovu prověřen a v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen v souladu se skutečným stavem jako stabilizovaná nezastavitelná Plocha lesní.

K bodu č. 2 pořizovatel uvádí, že v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání bylo vymezeno zastavěné území v rozporu s § 58 stavebního zákona i na části pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov. Zastavěné území bylo v souladu se zákonem přehodnoceno a s přihlédnutím k hodnotám a limitům daného území byl pozemek p.č. 3 k.ú. Horní Maxov v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen jako nezastavitelný v kategorii NS – plochy smíšené nezastavěného území. Lze konstatovat, že dle podmínek využití ploch v kategorii NS nelze na pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov umístit novostavbu rodinného domu. Není pravdivé tvrzení, že v chráněné krajinné oblasti lze novou výstavbu realizovat pouze na místech bývalé zástavby či zboženištích. V některých případech nelze místa bývalé zástavby či zboženiště znovu zastavět s ohledem na stávající hodnoty a limity území. Novostavby lze umístit v rámci územním plánem vymezených zastavěných a zastavitelných ploch, a to v souladu s podmínkami využití ploch dle jednotlivých funkčních kategorií.

K bodu č. 3 pořizovatel uvádí, že jedním z podkladů pro zpracování grafické části územního plánu je katastrální mapa, ze které územní plán z důvodu přehlednosti přebírá pouze hranice jednotlivých pozemkových a stavebních parcel. V grafické části Územního plánu Lučany nad Nisou zákres domu na pozemku ppč. 573 k.ú. Horní Maxov není, protože objekt není v katastru nemovitostí evidován jako samostatná stavební parcela, ale jako součást stavební a pozemkové parcely bez rozlišení. Objekt je v katastrální mapě zanesen pouze jako obrys, nikoliv jako samostatná stavební parcela, a proto jeho hranice nebyla do grafické části územního plánu převzata.

K bodu č. 4 a 5 pořizovatel uvádí, že vymezením stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití na pozemcích ppč. 3,7, 4/2. 6/2 a stpč. 3 k.ú. Horní Maxov dle skutečného stavu a zakreslením zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona v Územním plánu Lučany nad Nisou jsou připomínky uvedené v bodech č. 4 a 5 bezpředmětné. V rámci těchto pozemků není možné umístit novostavbu rodinného ani rekreačního domu, jehož realizace by měla negativní dopad na stav příjezdové komunikace či stávající studánky v území vymezeném připomínkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že přehodnocením funkčního využití předmětných pozemků a vymezením hranice zastavěného území dle skutečného stavu v souladu s §58 stavebního zákona bylo připomínce vyhověno v bodech týkajících se zastavění pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov, nebylo vyhověno ve věci zakreslení domu na pozemku st.p.č. 573 k.ú. Horní Maxov.



## **Připomínka č. 6**

Podali: MUDr. Hana Bromová a MUDr. Michaela Bromová, Českých bratří 221, Vysoké Mýto  
Libuše Lerchová, V Zeleném údolí 11, Praha 4

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 15.11.2013

Dne 11.11.2013 se podatelé zúčastnili projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou. Proti této úpravě vznášejí námítky:

- 1) do změny územního plánu byla zahrnuta parcela č.7, kterou vlastní Lesy ČR. O koupi této parcely projeví zájem jejich sousedé, kteří vlastní parcelu 573 (MUDr. Hana Bromová, p. Libuše Lerchová, MUDr. Michaela Bromová), avšak zástupcem této organizace jim bylo sděleno, že není zájem o prodej tohoto lesíka. Není proto jasné, jak je možné, že se tato parcela dostala do změny územního plánu, když její majitel (Lesy ČR) o této skutečnosti nic neví!!!
- 2) námítku proti územnímu plánu vznášejí také z důvodu toho, že z nákresu vyplývá, že by se pod cestou na pozemkové parcele č. 3 (majitel p.Sehnoutka), mělo nově stavět. Vzhledem k tomu, že se tato oblast nachází v CHKO, předpokládají, že pro toto území platí stejná pravidla - tzn. staví se na místech bývalé zástavby. Tato bývalá zástavba je pouze na stavební parcele č. 3, kterou vlastní prof. RNDr. J. Kopka, CSc.
- 3) v návrhu města zcela chybí zakres domů na parcele 573, který zde stojí od roku 1931. Tuto parcelu i s domem rodina vlastní již od r. 1984 .
- 4) jakoukoliv další stavbou v této lokalitě se zcela zničí i příjezdová cesta p.č. 1894. která již nyní není vhodná pro těžkou techniku. O udržování této cesty ve sjízdném stavu se snaží již mnoho let, jak jim v minulosti poradili na MÚ Lučany, když žádali o pomoc při údržbě této komunikace.

## **Návrh vyhodnocení: Připomínka č. 6 se vyhovuje částečně**

### **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 připomínku, jelikož pozemek podatelů je návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou dotčen pouze nepřímo.

K bodu č. 1 podatel uvádí, že v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou byl pozemek p.č. 7 k.ú. Horní Maxov, který je v katastru nemovitostí evidován jako lesní pozemek, vlastní Lesy ČR, chybně vymezen jako zastavěné území v kategorii bydlení v rodinných domech – rozptýlené. Toto zařazení neodpovídalo stávajícímu funkčnímu využití předmětného pozemku. Pořizovatel k této věci uvádí, že o zařazení pozemků do jednotlivých kategorií dle funkčního využití nejsou vlastníci jednotlivě informováni. Vlastník předmětného pozemku, tj. Lesy ČR, měl možnost se o funkčním zařazení předmětného pozemku dovědět v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou a případně proti tomuto zařazení uplatnit námítku. Vlastník předmětného pozemku tak neučinil. Přesto byl pozemek p.č. 7 k.ú. Horní Maxov na základě připomínky podatelů znovu prověřen a v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen v souladu se skutečným stavem jako stabilizovaná nezastavitelná plocha lesní.

K bodu č. 2 pořizovatel uvádí, že v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání bylo vymezeno zastavěné území v rozporu s § 58 stavebního zákona i na části pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov. Zastavěné území bylo v souladu se zákonem přehodnoceno a s přihlédnutím k hodnotám a limitům daného území byl pozemek p.č. 3 k.ú. Horní Maxov v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen jako nezastavitelný v kategorii NS – plochy smíšené nezastavěného území. Lze konstatovat, že dle podmínek využití ploch v kategorii NS nelze na pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov umístit novostavbu rodinného domu. Není pravdivé tvrzení, že v chráněné krajinné oblasti lze novou výstavbu realizovat pouze na místech bývalé zástavby či zbořeníštích. V některých případech nelze místa bývalé zástavby či zbořeníště znovu zastavět s ohledem na stávající hodnoty a limity území. Novostavby lze umístit v rámci územním plánem vymezených zastavěných a zastavitelných ploch, a to v souladu s podmínkami využití ploch dle jednotlivých funkčních kategorií.

K bodu č. 3 pořizovatel uvádí, že jedním z podkladů pro zpracování grafické části územního plánu je katastrální mapa, ze které územní plán přebírá hranice jednotlivých parcel. V grafické části Územního plánu Lučany nad Nisou zakres domů na pozemku ppč. 573 k.ú. Horní Maxov není, protože objekt není v katastru nemovitostí evidován jako samostatná stavební parcela, ale jako součást stavební a pozemkové parcely bez rozlišení. Objekt je v katastrální mapě zanesen pouze jako obrys, nikoliv jako

samostatná stavební parcela, a proto jeho hranice nebyla převzata do grafické části územního plánu.

K bodu č. 4 pořizovatel uvádí, že vymezením stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití na pozemcích ppč. 3,7, 4/2. 6/2 a stpč. 3 k.ú. Horní Maxov dle skutečného stavu a zakreslením zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona v Územním plánu Lučany nad Nisou jsou připomínky uvedené v bodech č. 4 a 5 bezpředmětné. V rámci těchto pozemků není možné umístit novostavbu rodinného ani rekreačního domu, jehož realizace by měla negativní dopad na stav příjezdové komunikace.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že přehodnocením funkčního využití předmětných pozemků a vymezením hranice zastavěného území dle skutečného stavu v souladu s §58 stavebního zákona bylo připomínce vyhověno ve věci týkající se zastavění pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov, nebylo vyhověno ve věci zakreslení domu na pozemku st.p.č. 573 k.ú. Horní Maxov.

### **Připomínka č. 7**

Podali: Ursula Jelínková, Palackého 36, Jablonec nad Nisou  
Martin Jelínek, DiS., Vysoká 4237/27, Jablonec nad Nisou

Podání doručené na MM Jablonec nad Nisou dne 15.11.2013

Majitelka pozemků na parcelách č. 2/5, 2/3 a stavby č.p. 10 na parcele č. 215, vše v katastrálním území Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou, podává společně se svým synem Martinem Jelínkem, trvale bytem Jablonec nad Nisou, ul. Vysoká 4237/27, námítky proti návrhu Územního plánu města Lučany nad Nisou takto:

1. **navrhují, aby byl pozemek na parcele č. 3 v katastrálním území Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou vyjmut** z kategorie plochy obytné - bydlení v rodinných domech, a zařazen do příslušné kategorie resp. kategorie plochy smíšené nezastavěného území, která neumožňuje další výstavbu. Navrhují tak především z následujících důvodů:
  - **pozemek celou svou plochou zasahuje do ochranného pásma lesa** - bezprostředně sousedí s lesy na parcele č. 445/1 v katastrálním území Janov nad Nisou, obec Janov nad Nisou a pozemky na parcelách č. 4/2 a 7 v katastrálním území Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou, vše v majetku státního podniku Lesy České republiky s.p.
  - pozemek se nachází v zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory
  - **na pozemku se nachází pro okolí ojedinělý zdroj povrchové vody** - studna, kterou se podařilo majitelům okolních pozemků během posledních let opravit a kterou plnohodnotně využívají
  - **k této parcele vede jediná přístupová nezpevněná cesta p.č. 1894**, katastrální území Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou, vedoucí z katastrálního území Janov nad Nisou. Na sousedícím pozemku v kat.úz. Janov nad Nisou právě probíhá výstavba nového domu (resp. kompletní rekonstrukce bývalé rekreační chaty), při které došlo ke kompletnímu zdevastování části cesty, a její užívání je v současné době v podstatě nemožné. Část cesty, která přímo sousedí s pozemkem č. 7 je v současné době ve stavu, který neumožňuje její užívání těžkou technikou - šířka, bortící se spodní břeh atd. O udržování této cesty ve sjízdném stavu se snaží s majiteli okolních pozemků a budov již mnoho let, samozřejmě z vlastních prostředků, jak jim v minulosti poradili zástupci MÚ Lučany nad Nisou – bez aktivní pomoci vedení města
  - na této parcele byl již v minulých měsících vyprojektován návrh stavby rodinného domu, jehož výstavba je však vzhledem k umístění pozemku, tvaru a rozloze pozemku, sklonu a přístupovým možnostem (nezpevněná cesta viz. předchozí bod), nevhodná a v podstatě nerealizovatelná.

- Již v této chvíli je zřejmé, že by případný vystavěný objekt nesloužil k rodinnému bydlení, ale spíše jako provozovna (restaurace, penzion) pro klientelu sousedícího lyžařského střediska Severák jih

**2. dále namítá a upozorňuje na chybu v nákresu návrhu územního plánu, konkrétně B1 koordinačního výkresu (viz. Příloha č. 1. dokumentu) - v návrhu zcela chybí zakres stavby domu č.e. 107 na parcele č 573, katastrální území Horní Maxov, obec Lučany nad Nisou - stavbu vlastní ideální polovinou MUDr. Hana Bromová, trvale bytem Litomyšl, Českých bratří 221 a Libuše Lerchová, trvale bytem Praha-Kunratice, V Zeleném údolí 1302/11 - jedná se o údaje z Katastru nemovitostí. Stavba zde stojí od roku 1931 a měla by být tedy zakreslena v územním plánu a zohledněna v případné územní studii prováděné při projednávání nové výstavby v lokalitě. Za dané situace by kvůli nové stavbě vznikl nepřijatelný shluk staveb, který by výrazně změnil krajinný ráz.**

### **Návrh vyhodnocení: Připomínka č. 7 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 připomínku, jelikož pozemek podatelů je návrhem Územního plánu Lučany nad Nisou dotčen nepřímo.

K bodu č. 1 podatel uvádí, že v Územního plánu Lučany nad Nisou pořizovatel uvádí, že v návrhu Územního plánu Lučany nad Nisou k veřejnému projednání bylo vymezeno zastavěné území v rozporu s § 58 stavebního zákona i na části pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov. Zastavěné území bylo v souladu se zákonem přehodnoceno a s přihlédnutím k hodnotám a limitům daného území byl pozemek p.č. 3 k.ú. Horní Maxov v Územním plánu Lučany nad Nisou vymezen jako nezastavěné území v kategorii NS – plochy smíšené nezastavěného území. Lze konstatovat, že dle podmínek využití ploch v kategorii NS nelze na pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov umístit novostavbu rodinného domu. Pořizovatel uvádí, že ochranné pásmo lesa, ve kterém se pozemek nachází, bylo vzhledem k šířce předmětného pozemku jedním z významných faktorů při vyhodnocení vhodnosti předmětného pozemku k zastavění. Pořizovatel podotýká, že ani v Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory není rozvoj bydlení zcela vyloučen, územní plán navrhuje zastavitelné plochy tak, aby nová zástavba neúměrně neovlivnila přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty území, chráněné ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že předmětný pozemek není územním plánem navržen k zástavbě, lze konstatovat, že zdroj povrchové vody ani přístupová cesta na pozemku p.č. 1894 k.ú. Horní Maxov nebudou výstavbou na tomto pozemku ovlivněny.

K bodu č. 2 pořizovatel uvádí, že jedním z podkladů pro zpracování grafické části územního plánu je katastrální mapa, ze které územní plán přebírá z důvodu přehlednosti pouze hranice jednotlivých parcel. V grafické části Územního plánu Lučany nad Nisou zakres domu na pozemku ppč. 573 k.ú. Horní Maxov není, protože objekt není v katastru nemovitostí evidován jako samostatná stavební parcela, ale jako součást stavební a pozemkové parcely bez rozlišení. Objekt je v katastrální mapě zanesen pouze jako obrys, nikoliv jako samostatná stavební parcela, a proto jeho hranice nebyla převzata do grafické části územního plánu.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že vymezením celého pozemku p.č. 3 k.ú. Horní Maxov v nezastavěném území kategorie NS – plochy smíšené nezastavěného území bylo připomínka v bodu 1) vyhověno, v části 2) vyhověno nebylo.

## Seznam zkratk:

RD – rodinné domky  
KÚLK – Krajský úřad Libereckého kraje  
PF ČR – pozemkový fond  
DO – dotčené orgány  
ÚPS – územní plán a stavební řád  
OÚPa SŘ – odbor územního plánování a stavebního řádu  
SVÚ – státní veterinární ústav  
ODSH – odbor dopravy a silničního hospodářství  
BJ – bytová jednotka  
ZÚ – zastavěné území  
k.ú. – katastrální území  
č.p. – číslo popisné  
p.č. – parcelní číslo  
p.p.č. – pozemkové parcelní číslo  
st.p.č. – stavební parcelní číslo  
PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky  
ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ZÚR LK – Zásady územního rozvoje Libereckého kraje  
ÚP – územní plán  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
VPO – veřejně prospěšné opatření  
VLC – veřejné logistické centrum  
VRT – vysokorychlostní tratě  
SEA - komplexního posouzení vlivů na životní prostředí  
ČD – České dráhy  
ČOV – čistírna odpadních vod  
EO – ekvivalent obyvatel  
VVE – velké větrné elektrárny  
DP – dobývací prostor  
CHLÚ – chráněné ložiskové území  
GF – geofond  
ÚSES – územní systém ekologické stability  
LBC – lokální biocentrum  
RBC – regionální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
NRBK – nadregionální biokoridor  
IP – interakční prvek  
CHKO – chráněná krajinná oblast  
EVL – evropsky významná lokalita  
PO – ptačí oblast  
PP – přírodní park  
NP – národní park  
KC – krajinný celek  
VKP – významný krajinný prvek  
MZCHÚ - maloplošná zvláště chráněná území  
ZPF – zemědělský půdní fond  
BPEJ – bonitační půdně ekologické jednotky  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa  
LHP – lesní hospodářský plán  
LHO – lesní hospodářské osnovy  
JPÚ – jednoduché pozemkové úpravy  
KPÚ – komplexní pozemkové úpravy  
TTP – trvalý travní porost  
OŽPZ – odbor životního prostředí a zemědělství  
VUSS – vojenská ubytovací a stavební správa  
CO – civilní ochrana