



Městský úřad Semily

Husova 82, 513 13 Semily

Obvodní stavební úřad, oddělení územní plánování

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše čj.:

SÚ/3661/12

Obec Chuchelna

Vyřizuje:

Tel.:

Fax:

E-mail:

Jiří Lánský

+420 481 629 231

+420 481 629 209

lansky@mu.semily.cz

čp. 269

513 01 Semily

V Semilech 06.12.2012

Předložení návrhu na vydání Územního plánu Chuchelna společně s jeho odůvodněním Zastupitelstvu obce Chuchelna

Vážený pane starosto,

Městský úřad Semily, obvodní stavební úřad, oddělení územního plánování jako příslušný úřad územního plánování podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který je dle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) a § 5 stavebního zákona pořizovatelem Územního plánu Chuchelna tímto předkládá Zastupitelstvu obce Chuchelna návrh na vydání Územního plánu Chuchelna společně s jeho odůvodněním.

Pořizovatelem byl přezkoumán soulad Návrhu Územního plánu Chuchelna s ustanovením § 53 odst. 4 stavebního zákona, přičemž pořizovatel dospěl k závěru, že Návrh Územního plánu Chuchelna je v souladu se stavebním zákonem a s požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 stavebního zákona. Na základě uvedeného je možné v předkládané podobě Zastupitelstvem obce Chuchelna vydat Územní plán Chuchelna formou opatření obecní povahy.

Součástí předkládaného návrhu na vydání Územního plánu Chuchelna jsou následující podklady a dokumenty:

- Dokumentace Územního plánu Chuchelna upravená na základě výsledku veřejného projednání Návrhu Územního plánu Chuchelna.
- Opatření obecné povahy o vydání Územního plánu Chuchelna, které obsahuje výrokovou část a odůvodnění.
- Jednotlivé návrhy usnesení zastupitelstva obce nezbytné pro vydání Územního plánu Chuchelna.

Dále předkládáme následující návrh na rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění uplatněných k veřejnému projednání Návrhu Územního plánu Chuchelna Zastupitelstvem obce Chuchelna, zpracovaný pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem:

Námítka č. 1

Bohumír Stojan, Josef Bažant, p. Králík, pí. Králíková, pí. Mašková, Štěpán Landík, Emanuel Faltus, Aleš Doležal, Alena Volková, Šárka Danková, Jindřich Vrba a Stanislava Hlavatá

Námítka doručená dne 30.05.2012, vedená pod č. j. SÚ/1594/12

Podáváme tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona hromadné námítky proti části Územního plánu Chuchelna jakožto vlastníci dotčených pozemku, přičemž naše identifikační údaje jsou uvedeny v hromadném seznamu připojeného k této listině. Považujeme se za účastníky územního řízení s odkazem na Nález Ústavního soudu č. 19/99, zveřejněný pod publikačním číslem 43/2000, kde je jasně stanoveno, že je nutno pokládat za účastníka územního řízení nejen „mezujícího souseda“ (soused, jehož pozemek přímo sousedí s pozemkem, který je předmětem řízení), ale také majitele vzdálenější nemovitosti, jestliže mohou být dotčena jeho práva. Forma podání námitek je písemná, námítka jsou podány před veřejným projednáním a proto požadujeme, aby tyto námítka byly připojeny k záznamu o průběhu veřejného projednání a v záznamu byly uvedeny s odkazem na jejich znění, které se k záznamu připojí.

Obsahem Návrhu Územního plánu Chuchelny je mimo dalších záměrů také záměr zařadit mezi zastavitelné plochy některé lokality doposud vedené jako louky a pastviny, konkrétně plochy označené jako BV 56/1 lokalita Křiba (Pod Komárovem) BV 49/1 lokalita Pod Zámkem.

Předmětné plochy se nacházejí v kat. území Lhota Komárov a jsou graficky vyznačeny v příloze těchto námitek.

Využití těchto ploch pro výstavbu je v příkrém rozporu se samotnými zásadami tohoto územního plánu, který ve svém odůvodnění jako jeden z nejvýznamnějších prvků klade i významné postavení ochrany přírody a krajiny a konkrétně jmenuje, že jedním z nejvýznamnějších krajinných prvků mimo luk na Bačově a luk na Lhotě jsou také louky na Komárově. Jde o kvetoucí druhově bohaté louky, kde luční společenstva se díky péči člověka v krajině Českého ráje vyvíjela po staletí. Louky jsou nejen stanovištěm vzácných a chráněných druhů rostlin, ale také zdrojem léčivých bylin, potravy pro zvířata a chrání půdu před erozí. Povinností nás všech je louky chránit a vytvářet podmínky pro jejich obnovu a péči. Všechny tyto nově navrhované plochy pro zástavbu jsou součástí těch nejhodnotnějších porostů luk na i Komárově. Návrh plánu má především dbát, jak je v odůvodnění uvedeno, „na ochranu dominanty vrchu Kozákova a jeho okolí minimalizací rozvoje rozptýlené zástavby na jeho úbočí“. Deklarovaná snaha o zachování stávajícího rázu krajiny je tak flagrantně porušena.

Zajímavou skutečností v kontextu s tímto nestandardním a na první pohled vybočujícím návrhem změnit původní určení krajiny, se jeví nedávná změna vlastnických vztahů na těchto lokalitách dle evidence Katastrálního úřadu. Některé z pozemků v rámci návrhu Územního plánu Chuchelna nově určených k zástavbě nabízejí již dokonce realitní kanceláře a při projevení bližšího zájmu o pozemek se netají skutečností, že schválení územního plánu a přeměna původního určení na stavební parcely je hotovou záležitostí. Nabízí se pochopitelné podezření na nesystémovou účelovou změnu s korupčním pozadím, jak ji známe ze sdělovacích prostředků, praktikovanou nezřídkou funkcionáři samospráv na všech úrovních.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem namítáme dále následující:

1/ Na pozemcích obou uvedených ploch nejsou žádné stavby ani uvedené pozemky netvoří souvislý celek s ostatními obytnými a hospodářskými budovami.

2/ V obou případech pozemky podléhají ochraně zemědělského půdního fondu a změna charakteristiky užívání znamená zábor zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany a tudíž podle vyhl. č. 13/1994 Sb., podléhá souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který není doložen. Ochrana zemědělského půdního fondu spočívá zejména v zachování jeho rozlohy a kvality. Tento cíl jsou povinni respektovat i pořizovatelé a zpracovatelé územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů.

3/ Navržená změna charakteristiky užívání z louky a pastviny na zastavitelné plochy je v rozporu s obecně stanovenými zásadami ochrany zeleně, nerespektuje klidovou zónu, která slouží pro všechny obyvatele blízkého i dalekého okolí, neboť tato lokalita je místem vycházek lidí se psy, vyjížděk na koni, rájem myslivosti a v neposlední řadě přiléhá k frekventované značené turistické stezce Českým rájem. Celkově se tak poruší rovnováha mezi zastavěnou plochou a plochami zeleně v okolí. Je zde zjevná neobhajtelnost tohoto záměru vůči zákonu a to minimálně v morální rovině, poškozující evidentně celé okolí. Požadujeme, aby nedocházelo k jakémukoliv zmenšování stávající zeleně.

4/ Navržená změna je nevhodná i z hlediska řešení příjezdové komunikace, kdy veškeré přístupové cesty jsou pozemky ve vlastnictví soukromých osob, které rozhodně nebudou souhlasit s přístupem pro tyto účely.

5/ Obě lokality se nacházejí ve značné vzdálenosti od státní silnice a průjezdem zvýšeného množství vozidel ať již budoucích uživatelů či stavební techniky po dobu výstavby po prašných polních a lesních cestách přes klidová území dojde k nevhodnému dopravnímu zatížení, hluku a emisím. Vybudování přístupových cest na tak obrovské ploše bude znamenat velkou zátěž pro obecní pokladnu.

6/ Navrženou změnou také dojde nepochybně k zásahu do vlastnických práv mezujících i vzdálenějších vlastníků pozemků ve smyslu poškození bonity místa a nemovitostí v okolí a zásadnímu snížení jejich prodejnosti. Místo se stane celkově méně atraktivní lokalitou pro bydlení. To je samo o sobě velmi nepříznivé bez ohledu na jakékoliv skutečnosti a objektivitu.

7/ Navržená změna porušuje zákon ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a zákon č. 100/2004 Sb., o ochraně druhů volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin regulováním obchodu s nimi a dalších opatřeních k ochraně těchto druhů a o změně některých zákonů (CITES). Správám chráněných krajinných oblastí byla novelou zákona od roku 2004 svěřena kompetence rozhodovat o povolení výjimek ze základních podmínek ochrany zvláště chráněných kriticky a silně ohrožených druhů živočichů a rostlin a to i mimo vlastní území chráněné krajinné oblasti. Správa CHKO Český ráj je kompetentní rozhodovat o povolení výjimek na území těchto pověřených obcí: Turnov, Jičín, Mnichovo Hradiště, Železný Brod, Vrchlabí, Jilemnice, Semily, Hořice a Dvůr Králové. Předmětné lokality v Návrhu Územního plánu Chuchelna označené jako BV 56/1 a BV 49/1 jsou totiž stanovištěm prstnatce májového, chráněného druhu orchideje v kategorii ohrožený druh C3 (vyhláška č. 395/1992 Sb.), chráněn je i mezinárodní úmluvou CITES a žádná povolena výjimka tohoto druhu v Návrhu Územního plánu Chuchelna doložena není. Zástavbou jejich stanoviště by došlo k přímé destrukci jejich biotopu a v souvislosti s výstavbou v důsledku sukcesních procesů jistě i k zarůstání přilehlých oblastí agresivnějšími bylinami a dřevinami.

Tyto námitky směřují též proti případným dalším návrhům, připomínkám či námitkám k Návrhu Územního plánu Chuchelna, vzešlých kdykoliv v průběhu řízení ze strany předkladatele, dotčených vlastníků či veřejnosti, které by směřovaly k tomu, že by

navrhovaly změnit k zástavbě další plochy v této lokalitě původně zařazené jako louky a pastviny, či plochy obdobné.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem navrhujeme, aby pořizovatel předmětné plochy určené pro zástavbu označené jako BV 56/1 – lokalita Křiba (Pod Komárovem) a BV 49/1 – lokalita Pod Zámekem z Návrhu Územního plánu Chuchelna vypustil a zachoval původní určení těchto ploch jako louky a pastviny.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 1 se vyhovuje, plochy BV 56/1 a BV 49/1 budou převedeny do plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č.j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Městský úřad Semily – orgán ochrany přírody a krajiny není kompetentní k vydání stanoviska ve věci zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, nicméně souhlasí s tím podané námitce vyhovět, jelikož jsou předmětné plochy BV 49/1 a BV56/1 z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny místně nevhodné, a to zejména z důvodu snižování harmonického měřítka krajinného rázu.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námítky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „Požadavek na vyřazení lokalit BV 49/1 a BV 56/1 z územního plánu. Umístění obou lokalit bylo předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF. Do územního plánu byly dotčenými orgány státní správy odsouhlaseny plochy s nejmenšími dopady na zájmy chráněné příslušnými předpisy, jak je konstatováno v připomínce 45. Lokality jsou vyznačeny v místě a rozsahu dohodnutém. Z hlediska zájmů ochrany ZPF byla v každé lokalitě odsouhlasena jen nezbytná plocha v místě blíže stávající zástavby, s co nejmenším narušením uspořádání ZPF v daném území. K případnému vyřazení těchto ploch z územního plánu orgán ochrany nemá námitek.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č.114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen

„zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „U plochy BV 49/1 nebyl pochůzkou na místě zjištěn negativní vliv na zájmy chráněné KÚ LK. Z hlediska krajinářského a z hlediska absence sítí je však výstavba na místě nevhodná. U návrhové plochy BV 56/1 byl zjištěn výskyt ZCHD (zvláště chráněného druhu – ještěrky živorodé a modráska – druh chráněný v rámci Natura 2000) a z daných důvodů požaduje orgán ochrany dané námitce na vypuštění návrhové zastavitelné plochy vyhovět. V případě výstavby na dané ploše by musela být žadateli udělena výjimka dle § 56 zákona. Tuto lze udělit pouze na stavby budované ve veřejném zájmu. Výskyt prstnatce májového nebyl na žádném z pozemků zjištěn, ani není vzhledem k charakteru stanoviště předpokládán.“

Vyhodnocení námítky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel a určený zastupitel posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek a cílů a úkolů hájených územním plánování.

Pořizovatel územního plánu se nejprve zabýval stanovisky dotčených orgánů, neboť jejich případný souhlas či nesouhlas s předmětem věci je pro pořizovatele rozhodující a jeho povinností je stanovisko dotčeného orgánu respektovat, případně dohodnout.

Pořizovatel k předmětné námitce, resp. k plochám, které se námitka týká, obdržel stanoviska třech dotčených orgánů. Městský úřad Semily, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku uvedl, že umístění zastavitelných ploch BV 49/1 a BV 56/1 je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny nevhodné a to zejména z důvodů harmonického měřítka krajinného rázu. Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany zemědělského půdního fondu ve svém stanovisku pak uvedl, že předmětné plochy a jejich rozsahy byly v území umístěny na základě dohodovacího řízení tak, aby měly co nejmenší dopady na chráněné zájmy dotčeného orgánu. Dotčený orgán pak nemá námitky k případnému vyřazení ploch. Posledním stanoviskem pak bylo stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody a krajiny, jenž uvedl, že u plochy BV 49/1 nebyl pochůzkou na místě zjištěn negativní vliv na zájmy chráněné krajským úřadem. Z hlediska krajinářského a z hlediska absence sítí je však výstavba na místě nevhodná. U návrhové plochy BV 56/1 byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu – ještěrky živorodé a modráska – druh chráněný v rámci Natura 2000 a z daných důvodů požaduje vypuštění návrhové zastavitelné plochy. V případě výstavby na dané ploše by musela být žadateli udělena výjimka dle § 56 zákona. Tuto lze udělit pouze na stavby budované ve veřejném zájmu. Výskyt prstnatce májového nebyl na žádném z pozemků zjištěn, ani není vzhledem k charakteru stanoviště předpokládán.

Pořizovatel se dále vyjádřil k jednotlivým bodům uplatněným v rámci námítky:

ad 1) Pořizovatel se shoduje s uvedeným v námitce, tedy, že na ani jedné ploše se nevyskytují žádné stavby ani uvedené pozemky netvoří souvislý celek s ostatními obytnými a hospodářskými budovami, v opačném případě by totiž plochy bylo nutné vymezit jako zastavěné území obce (dle § 58 stavebního zákona). Právě fakt, že na pozemku nejsou evidovány žádné stavby (v evidenci katastru nemovitostí) je důvodem pro vymezení zastavitelné plochy – v případě, že existují požadavky a důvody pro jejich vymezení.

ad2) I zde se pořizovatel shoduje s uvedeným v námitce. V případě návrhu zastavitelných ploch na zemědělské půdě dochází vždy k záboru zemědělské půdy. Bez tohoto záboru by nebyl možný rozvoj prakticky žádného sídelního celku. Právě přiměřenost a vhodnost záboru a ochranu půd nejcennějších (tj. půdy I. a II. třídy) hlídá orgán ochrany zemědělského půdního fondu, jehož stanovisko bylo uvedeno výše.

ad3) Pořizovatel musí uvést, že každým vymezením zastavitelné plochy ve volné krajině dojde k ovlivnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, je pak otázka posouzení a vyhodnocení jednotlivých zastavitelných ploch, zda toto ovlivnění je přiměřené či nadměrné. Zde se pořizovatel domnívá, že vymezení dvou ploch bydlení s velikostí přibližně 2500 a 1500 m² je v území přiměřeným. Pořizovatel se také nedomnívá, že vymezením dvou zastavitelných ploch pro bydlení dojde k nadměrnému narušení klidu, neboť v současné době se v řešeném území nachází 8 objektů pro bydlení a rekreaci, to znamená, že návrhem by došlo k přiměřenému nárůstu počtu objektů, který by zajisté neměl vliv na možnosti vycházek se psy, vyjížděk na koni či dokonce ovlivnění turistického ruchu na místní turistické stezce.

Pořizovatel na druhou stranu musí uvést, že stávající objekty se v území jeví jako stabilizované a jak je uvedeno ve stanovisku Městského úřadu Semily je hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny vymezení ploch nevhodné a to zejména z důvodů harmonického měřítka krajinného rázu.

ad 4) Na základě základních informací dle katastrální mapy lze zjistit, že zastavitelné plochy leží na komunikaci, která je v současné době ve vlastnictví státu, navazuje na komunikaci ve vlastnictví města Lomnice nad Popelkou, a dále navazující na komunikaci ve vlastnictví obce Chuchelna. Předmětnou komunikaci je v současné době obsluhováno dalších 6 objektů. Z námítky lze však dovodit, že namítající měl na mysli komunikaci vymezenou v územním plánu jako plochu DC 66, tj. využívanou „spojku“ dvou komunikací. Pořizovatel však musí v tomto hledisku posuzovat, zda jsou zastavitelné plochy přístupné jako takové, nikoliv to, zda budoucí stavebníci budou moci využívat i „lepší“ a „pohodlnější“ komunikaci.

ad 5) Pořizovatel souhlasí, že každý rozvoj v území je spojený s nárůstem dopravy a to zejména v době výstavby, tento jev je však krátkodobý (v dnešní době se často stavby realizují během jedné sezóny). Pořizovatel ale opětovně uvádí, že na základě jeho posouzení, by nárůst zatížení území z dlouhodobého hlediska nebyl na takové úrovni, aby kvalitu prostředí snížil pod únosnou mez (viz nárůst uvedený v odrážce ad 3).

ad 6) Pořizovatel nemá potřebnou kvalifikaci odhadu ovlivnění bonity místa a nemovitostí v případě zastavění území dalšími dvěma objekty pro bydlení, ale musí připustit, že lze předpokládat, že k takovému ovlivnění dojde. Pořizovatel se však nedomnívá, že možné ovlivnění ceny nemovitostí je důvodem, pro nadřazení soukromého zájmu stávajících vlastníků objektů nad soukromé zájmy budoucího stavebníka.

ad 7) K uvedenému musí pořizovatel uvést, že Správa Chráněné krajinné oblasti Český ráj, je kompetentní rozhodovat o povolení výjimek na území uvedených obcí, ale dále je nutné uvést, že tato kompetence platí pouze v hranicích vymezených chráněnou krajinnou oblastí, což je na území obce Chuchelna pás vedoucí po hřebeni Kozákova v rozsahu cca od rozhledny Kozákov k Bačovu. Kompetentním úřadem pro řešené lokality je v otázce zvláště chráněných druhů Krajský úřad Libereckého kraje, který své námítky a zjištěné skutečnosti uvedl ve svém stanovisku, které je uvedeno výše.

Pořizovatel a určený zastupitel na základě uvedeného, na základě stanovisek dotčených orgánů a negativního postoje obce k rozvoji zástavby v této lokalitě musí konstatovat, že zastavitelné plochy BV 65/1 a BV 49/1 není vhodné ponechat v územním plánu a proto budou zařazeny dle svého současného využití dle katastru nemovitostí, tj. jako plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Námitka č. 2

Milan Kohout

Námitka doručená dne 30.05.2012, vedená pod č. j. SÚ/1589/12

Nesouhlas se zastavitelnou plochou BV 102/1 (plochy venkovské) na p. p. č. 263/2 a dále se stavovou plochou BV na p. p. č. 264/1 a 264/2 vše v k. ú. Chuchelna.

Žádám o zařazení pozemků do ploch, které umožní výstavbu přístřešku pro parkování osobních aut a skladování lešení. V současné době jsou na výše uvedených pozemcích povoleny terénní úpravy pro využití zpevněné odstavné plochy pro osobní automobily k rodinnému domu čp. 82 Chuchelna. Montáž a demontáž lešení mám v předmětu podnikání.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 2 se vyhovuje, pozemky p. č. 263/2, 264/1 a 264/2 v k. ú. Chuchelna budou zařazeny do plochy smíšené obytné s lehkou výrobou – Návrh (BS 122/0). V textové části Územního plánu Chuchelna bude v kapitole 6. Ploše smíšené obytné s lehkou výrobou (BS) doplněn bod přípustného využití, který bude znít: „stavby pro skladování, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) – pouze v ploše BS 122/0“.

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č. j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Souhlasíme se zařazením pozemků jako plochou pro parkování a skladování nářadí, požadujeme dohodnout adekvátní koeficient zeleně – jedná se o legalizaci stávajícího stavu.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námítky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „Námitka se týká plochy v zastavěném území, z hlediska zájmů ochrany ZPF s ní lze souhlasit.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona

č.114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „Plocha pro parkování a skladování lešení – jedná se o legalizaci současného stavu.“

Vyhodnocení námítky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel a určený zastupitel posoudili podanou námítku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek a dospěli k závěru, že uplatněná stanoviska dotčených orgánů nebrání souhlasnému vyhodnocení námítky. Pořizovatel proto přistoupil k vyhodnocení námítky z hlediska cílů a úkolů územního plánování.

Jedná se o pozemky p. p. č. 264/1 a 264/2 v k. ú. Chuchelna, které jsou Návrhem Územního plánu Chuchelna vedeny jako plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské – Stav (BV) a pozemek p. č. 263/2 v k. ú. Chuchelna, který je pak veden jako plocha bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské – Návrh (BV), které mají být změněny na funkci umožňující skladování (skladování lešení k podnikatelským účelům) a zároveň doplňkové stavby pro stavbu rodinného domu (garáž). Pořizovatel nejprve zvažoval, zda plochu obdobného charakteru je možné v území umístit, neboť se jedná o pozemky v zastavěném území obklopené pozemky zahrnutými v ploše bydlení (BV).

Z tohoto hlediska se pořizovatel domnívá, že požadovaná změna funkčního využití je v území možná, jelikož dle podané námítky by se mělo jednat o činnost skladování, která by svým provozem neměla mít negativní vliv na okolní zástavbu (skladování lešení k podnikatelským účelům, u níž se nepředpokládá celodenní činnost, krátkodobé individuální naložení či složení materiálu). Pořizovatel dále přihlédl ke skutečnosti, že plocha leží přímo u silnice III/2922, přičemž navazuje na plochu zeleně, která bude mít izolační vlastnosti vůči ostatním plochám.

Poté co pořizovatel vyhodnotil plochu jako možnou, přistoupil k zjišťování, jak funkční plocha bude nejlépe odpovídat požadavkům vneseným v námítce. Plocha musí umožnit výstavbu objektu pro skladování a zároveň musí umožnit umístění doprovodných staveb ke stavbám pro bydlení. V rámci zkoumání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití pořizovatel dospěl k závěru, že žádná z ploch neodpovídá charakterem zamýšlenému záměru. Pořizovatel však v rámci celkového vyhodnocování námitek a připomínek uplatněných při veřejném projednání k Návrhu Územního plánu Chuchelna u připomínky č. 31 definoval novou plochu a to Plochu smíšenou obytnou s lehkou výrobou (BS), která se nejvíce přibližuje zadaným požadavkům na charakter plochy, nicméně pro realizaci záměru bude nutné do přípustného využití doplnit bod, který umožní výstavbu staveb pro skladování, bez nutnosti existence stavby pro bydlení. Pořizovatel proto definoval novou odrážku v přípustném využití takto: „stavby pro skladování, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku, a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží) – pouze v ploše BS 122/0“.

Námítka č. 3

Dagmar Havlová

Námítka doručena dne 07.06.2012, vedena pod č. j. SÚ/1741/12

Podávám tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona hromadné námítky proti části Územního plánu Chuchelna jakožto spoluvlastník dotčených pozemků. Považuji se za účastníka územního řízení s odkazem na Nález Ústavního soudu č. 19/99, zveřejněný pod publikačním číslem 43/2000, kde je jasně stanoveno, že je nutno pokládat za účastníka územního řízení nejen „mezujícího souseda“ (soused, jehož

pozemek přímo sousedí s pozemkem, který je předmětem řízení), ale také majitele vzdálenější nemovitosti, jestliže mohou být dotčena jeho práva. Forma podání námitek je písemná, námítka jsou podána před veřejným projednáním a proto požadují, aby tyto námítka byly připojeny k záznamu o průběhu veřejného projednání a v záznamu byly uvedeny s odkazem na jejich znění, které se k záznamu připojí.

Obsahem Návrhu Územního plánu Chuchelny je mimo dalších záměrů také záměr zařadit mezi zastavitelné plochy některé lokality doposud vedené jako louky a pastviny, konkrétně plochy označené jako BV 56/1 lokalita Křiba (Pod Komárovem) BV 49/1 lokalita Pod Zámkem.

Předmětné plochy se nacházejí v kat. území Lhota Komárov.

Využití těchto ploch pro výstavbu je v příkrém rozporu se samotnými zásadami tohoto územního plánu, který ve svém odůvodnění jako jeden z nejvýznamnějších prvků klade významné postavení ochraně přírody a krajiny a konkrétně jmenuje, že jedním z nejvýznamnějších krajinných prvků mimo luk na Bačově a luk na Lhotě jsou také louky na Komárově. Jde o kvetoucí druhově bohaté louky, kde luční společenstva se díky péči člověka v krajině Českého ráje vyvíjela po staletí. Louky jsou nejen stanovištěm vzácných a chráněných druhů rostlin, ale také zdrojem léčivých bylin, potravy pro zvířata a chrání půdu před erozí. Povinností nás všech je louky chránit a vytvářet podmínky pro jejich obnovu a péči. Všechny tyto nově navrhované plochy pro zástavbu jsou součástí těch nejhodnotnějších porostů luk na Komárově. Návrh plánu má především dbát, jak je v odůvodnění uvedeno, "na ochranu dominanty vrchu Kozákova a jeho okolí minimalizací rozvoje rozptýlené zástavby na jeho úbočí". Deklarovaná snaha o zachování stávajícího rázu krajiny je tak flagrantně porušena.

Zajímavou skutečností v kontextu s tímto nestandardním a na první pohled vybočujícím návrhem změnit původní určení krajiny, se jeví nedávná změna vlastnických vztahů na těchto lokalitách dle evidence Katastrálního úřadu. Některé z pozemků v rámci návrhu Územního plánu Chuchelna nově určených k zástavbě nabízejí již dokonce realitní kanceláře a při projevení bližšího zájmu o pozemek se netají skutečností, že schválení územního plánu a přeměna původního určení na stavební parcely je hotovou záležitostí. Nabízí se pochopitelně podezření na nesystémovou účelovou změnu s korupčním pozadím, jak ji známe ze sdělovacích prostředků, praktikovanou nezřídkou funkcionáři samospráv na všech úrovních.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem namítám dále následující:

- 1/ Na pozemcích obou uvedených ploch nejsou žádné stavby ani uvedené pozemky tvoří souvislý celek s ostatními obytnými a hospodářskými budovami.
- 2/ V obou případech pozemky podléhají ochraně zemědělského půdního fondu a změna charakteristiky užívání znamená zábor zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany a tudíž podle vyhl. č. 13/1994 Sb., podléhá souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který není doložen. Ochrana zemědělského půdního fondu spočívá zejména v zachování jeho rozlohy a kvality. Tento cíl jsou povinni respektovat i pořizovatelé a zpracovatelé územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů.
- 3/ Navržená změna charakteristiky užívání z louky a pastviny na zastavitelné plochy je v rozporu s obecně stanovenými zásadami ochrany zeleně, nerespektuje klidovou zónu, která slouží pro všechny obyvatele blízkého i dalekého okolí, neboť tato lokalita je místem vycházek lidí se psy, vyjížděk na koni, rájem myslivosti a v neposlední řadě přiléhá k frekventované značené turistické stezce Českým rájem. Celkově se tak poruší rovnováha mezi zastavěnou plochou a plochami zeleně v okolí. Je zde zjevná

neobhajtelnost tohoto záměru vůči zákonu a to minimálně v morální rovině, poškozující evidentně celé okolí. Požadujeme, aby nedocházelo k jakémukoliv zmenšování stávající zeleně.

4/ Navržená změna je nevhodná i z hlediska řešení příjezdové komunikace, kdy veškeré přístupové cesty jsou pozemky ve vlastnictví soukromých osob, které rozhodně nebudou souhlasit s přístupem pro tyto účely.

5/ Obě lokality se nacházejí ve značné vzdálenosti od státní silnice a průjezdem zvýšeného množství vozidel ať již budoucích uživatelů či stavební techniky po dobu výstavby po prašných polních a lesních cestách přes klidová území dojde k nevhodnému dopravnímu zatížení, hluku a emisím. Vybudování přístupových cest na tak obrovské ploše bude znamenat velkou zátěž pro obecní pokladnu.

6/ Navrženou změnou také dojde nepochybně k zásahu do vlastnických práv mezujících i vzdálenějších vlastníků pozemků ve smyslu poškození bonity místa a nemovitostí v okolí a zásadnímu snížení jejich prodejnosti. Místo se stane celkově méně atraktivní lokalitou pro bydlení. To je samo o sobě velmi nepříznivé bez ohledu na jakékoliv skutečnosti a objektivitu.

7/ Navržená změna porušuje zákon ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a zákon č. 100/2004 Sb., o ochraně druhů volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin regulováním obchodu s nimi a dalších opatřeních k ochraně těchto druhů a o změně některých zákonů (CITES). Správám chráněných krajinných oblastí byla novelou zákona od roku 2004 svěřena kompetence rozhodovat o povolení výjimek ze základních podmínek ochrany zvláště chráněných kriticky a silně ohrožených druhů živočichů a rostlin a to i mimo vlastní území chráněné krajinné oblasti. Správa CHKO Český ráj je kompetentní rozhodovat o povolení výjimek na území těchto pověřených obcí: Turnov, Jičín, Mnichovo Hradiště, Železný Brod, Vrchlabí, Jilemnice, Semily, Hořice a Dvůr Králové. Předmětné lokality v Návrhu Územního plánu Chuchelna označené jako BV 56/1 a BV 49/1 jsou totiž stanovištěm prstnatce májového, chráněného druhu orchideje v kategorii ohrožený druh C3 (vyhláška č. 395/1992 Sb.), chráněn je i mezinárodní úmluvou CITES a žádná povolená výjimka tohoto druhu v Návrhu Územního plánu Chuchelna doložena není. Zástavbou jejich stanoviště by došlo k přímé destrukci jejich biotopu a v souvislosti s výstavbou v důsledku sukcesních procesů jistě i k zarůstání přilehlých oblastí agresivnějšími bylinami a dřevinami

Tyto námitky směřují též proti případným dalším návrhům, připomínkám či námitkám k Návrhu Územního plánu Chuchelna, vzešlých kdykoliv v průběhu řízení ze strany předkladatele, dotčených vlastníků či veřejnosti, které by směřovaly k tomu, že by navrhovaly změnit k zástavbě další plochy v této lokalitě původně zařazené jako louky a pastviny, či plochy obdobné.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem navrhuji, aby pořizovatel předmětné plochy určené pro zástavbu označené jako BV 56/1 – lokalita Křiba (Pod Komárovem) a BV 49/1 – lokalita Pod Zámkem z Návrhu Územního plánu Chuchelna vypustil a zachoval původní určení těchto ploch jako louky a pastviny.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka č. 3 se vyhovuje, plochy BV 56/1 a BV 49/1 budou převedeny do plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

M Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č. j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Městský úřad Semily – orgán ochrany přírody a krajiny není kompetentní k vydání stanoviska ve věci zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, nicméně souhlasí s tím podané námitce vyhovět, jelikož jsou předmětné plochy BV 49/1 a BV56/1 z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny místně nevhodné, a to zejména z důvodu snižování harmonického měřítko krajinného rázu.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námítky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „Požadavek na vyřazení lokalit BV 49/1 a BV 56/1 z územního plánu. Umístění obou lokalit bylo předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF. Do územního plánu byly dotčenými orgány státní správy odsouhlaseny plochy s nejmenšími dopady na zájmy chráněné příslušnými předpisy, jak je konstatováno v připomínce 45. Lokality jsou vyznačeny v místě a rozsahu dohodnutém. Z hlediska zájmů ochrany ZPF byla v každé lokalitě odsouhlasena jen nezbytná plocha v místě blíže stávající zástavby, s co nejmenším narušením uspořádání ZPF v daném území. K případnému vyřazení těchto ploch z územního plánu orgán ochrany nemá námitek.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „U plochy BV 49/1 nebyl pochůzkou na místě zjištěn negativní vliv na zájmy chráněné KÚ LK. Z hlediska krajinářského a z hlediska absence sítí je však výstavba na místě nevhodná. U návrhové plochy BV 56/1 byl zjištěn výskyt ZCHD (zvláště chráněného druhu - ještěrky živorodé a modráska – druh chráněný v rámci Natura 2000) a z daných důvodů požaduje orgán ochrany dané námitce na vypuštění návrhové zastavitelné plochy vyhovět. V případě výstavby na dané ploše by musela být žadateli udělena výjimka dle § 56 zákona. Tuto lze udělit pouze na stavby budované ve veřejném zájmu. Výskyt prstnatce májového nebyl na žádném z pozemků zjištěn, ani není vzhledem k charakteru stanoviště předpokládán.“

Vyhodnocení námítky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel a určený zastupitel posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek a cílů a úkolů hájených územním plánování.

Pořizovatel územního plánu se nejprve zabýval stanovisky dotčených orgánů, neboť jejich případný souhlas či nesouhlas s předmětem věci je pro pořizovatele rozhodující a jeho povinností je stanovisko dotčeného orgánu respektovat, případně dohodnout.

Pořizovatel k předmětné námitce, resp. k plochám, které se námitka týká, obdržel stanoviska třech dotčených orgánů. Městský úřad Semily, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku uvedl, že umístění zastavitelných ploch BV 49/1 a BV 56/1 je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny nevhodné a to zejména z důvodů harmonického měřítka krajinného rázu. Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany zemědělského půdního fondu ve svém stanovisku pak uvedl, že předmětné plochy a jejich rozsahy byly v území umístěny na základě dohodovacího řízení tak, aby měly co nejmenší dopady na chráněné zájmy dotčeného orgánu. Dotčený orgán pak nemá námitky k případnému vyřazení ploch. Posledním stanoviskem pak bylo stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody a krajiny, jenž uvedl, že u plochy BV 49/1 nebyl pochůzkou na místě zjištěn negativní vliv na zájmy chráněné krajským úřadem. Z hlediska krajinářského a z hlediska absence sítí je však výstavba na místě nevhodná. U návrhové plochy BV 56/1 byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu – ještěrky živorodé a modráska – druh chráněný v rámci Natura 2000 a z daných důvodů požaduje vypuštění návrhové zastavitelné plochy. V případě výstavby na dané ploše by musela být žadateli udělena výjimka dle § 56 zákona. Tuto lze udělit pouze na stavby budované ve veřejném zájmu. Výskyt prstnatce májového nebyl na žádném z pozemků zjištěn, ani není vzhledem k charakteru stanoviště předpokládán.

Pořizovatel se dále vyjádřil k jednotlivým bodům uplatněným v rámci námítky:

ad 1) Pořizovatel se shoduje s uvedeným v námitce, tedy, že na ani jedné ploše se nevyskytují žádné stavby ani uvedené pozemky netvoří souvislý celek s ostatními obytnými a hospodářskými budovami, v opačném případě by totiž plochy bylo nutné vymezit jako zastavěné území obce (dle § 58 stavebního zákona). Právě fakt, že na pozemku nejsou evidovány žádné stavby (v evidenci katastru nemovitosti) je důvodem pro vymezení zastavitelné plochy – v případě, že existují požadavky a důvody pro jejich vymezení.

ad2) I zde se pořizovatel shoduje s uvedeným v námitce. V případě návrhu zastavitelných ploch na zemědělské půdě dochází vždy k záboru zemědělské půdy. Bez tohoto záboru by nebyl možný rozvoj prakticky žádného sídelního celku. Právě přiměřenost a vhodnost záboru a ochranu půd nejceněnějších (tj. půdy I. a II. třídy) hlídá orgán ochrany zemědělského půdního fondu, jehož stanovisko bylo uvedeno výše.

ad3) Pořizovatel musí uvést, že každým vymezením zastavitelné plochy ve volné krajině dojde k ovlivnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, je pak otázka posouzení a vyhodnocení jednotlivých zastavitelných ploch, zda toto ovlivnění je přiměřené či nadměrné. Zde se pořizovatel domnívá, že vymezení dvou ploch bydlení s velikostí přibližně 2500 a 1500 m² je v území přiměřeným. Pořizovatel se také nedomnívá, že vymezením dvou zastavitelných ploch pro bydlení dojde k nadměrnému narušení klidu, neboť v současné době se v řešeném území nachází 8 objektů pro bydlení a rekreaci, to znamená, že návrhem by došlo k přiměřenému nárůstu počtu objektů, který by zajisté neměl vliv na možnosti vycházek se psy, vyjížděk na koni či dokonce ovlivnění turistického ruchu na místní turistické stezce.

Pořizovatel na druhou stranu musí uvést, že stávající objekty se v území jeví jako stabilizované a jak je uvedeno ve stanovisku Městského úřadu Semily je hlediska zájmů

ochrany přírody a krajiny vymezení ploch nevhodné a to zejména z důvodů harmonického měřítka krajinného rázu.

ad 4) Na základě základních informací dle katastrální mapy lze zjistit, že zastavitelné plochy leží na komunikaci, která je v současné době ve vlastnictví státu, navazuje na komunikaci ve vlastnictví města Lomnice nad Popelkou, a dále navazující na komunikaci ve vlastnictví obce Chuchelna. Předmětnou komunikací je v současné době obsluhováno dalších 6 objektů. Z námítky lze však dovodit, že namítající měl na mysli komunikaci vymezenou v územním plánu jako plochu DC 66, tj. využívanou „spojku“ dvou komunikací. Pořizovatel však musí v tomto hledisku posuzovat, zda jsou zastavitelné plochy přístupné jako takové, nikoliv to, zda budoucí stavebníci budou moci využívat i „lepší“ a „pohodlnější“ komunikaci.

ad 5) Pořizovatel souhlasí, že každý rozvoj v území je spojený s nárůstem dopravy a to zejména v době výstavby, tento jev je však krátkodobý (v dnešní době se často stavby realizují během jedné sezóny). Pořizovatel ale opětovně uvádí, že na základě jeho posouzení, by nárůst zatížení území z dlouhodobého hlediska nebyl na takové úrovni, aby kvalitu prostředí snížil pod únosnou mez (viz nárůst uvedený v odrážce ad 3).

ad 6) Pořizovatel nemá potřebnou kvalifikaci odhadu ovlivnění bonity místa a nemovitostí v případě zastavění území dalšími dvěma objekty pro bydlení, ale musí připustit, že lze předpokládat, že k takovému ovlivnění dojde. Pořizovatel se však nedomnívá, že možné ovlivnění ceny nemovitostí je důvodem, pro nadřazení soukromého zájmu stávajících vlastníků objektů nad soukromé zájmy budoucího stavebníka.

ad 7) K uvedenému musí pořizovatel uvést, že Správa Chráněné krajinné oblasti Český ráj, je kompetentní rozhodovat o povolení výjimek na území uvedených obcí, ale dále je nutné uvést, že tato kompetence platí pouze v hranicích vymezených chráněnou krajinnou oblastí, což je na území obce Chuchelna pás vedoucí po hřebeni Kozákova v rozsahu cca od rozhledny Kozákov k Bačovu. Kompetentním úřadem pro řešené lokality je v otázce zvláště chráněných druhů Krajský úřad Libereckého kraje, který své námítky a zjištěné skutečnosti uvedl ve svém stanovisku, které je uvedeno výše.

Pořizovatel a určený zastupitel na základě uvedeného, na základě stanovisek dotčených orgánů a negativního postoje obce k rozvoji zástavby v této lokalitě musí konstatovat, že zastavitelné plochy BV 65/1 a BV 49/1 není vhodné ponechat v územním plánu a proto budou zařazeny dle svého současného využití dle katastru nemovitostí, tj. jako plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Námítka č. 4

Lada Svobodová

Námítka doručena dne 08.06.2012, vedena pod č. j. SÚ/1745/12

Podávám tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona hromadné námítky proti části Územního plánu Chuchelna jakožto spoluvlastník dotčených pozemků. Považuji se za účastníka územního řízení s odkazem na Nález Ústavního soudu č. 19/99, zveřejněný pod publikačním číslem 43/2000, kde je jasně stanoveno, že je nutno pokládat za účastníka územního řízení nejen „mezujícího souseda“ (soused, jehož pozemek přímo sousedí s pozemkem, který je předmětem řízení), ale také majitele vzdálenější nemovitosti, jestliže mohou být dotčena jeho práva. Forma podání námitek je písemná, námítky jsou podány před veřejným projednáním a proto požaduji, aby tyto námítky byly připojeny k záznamu o průběhu veřejného projednání a v záznamu byly uvedeny s odkazem na jejich znění, které se k záznamu připojí.

Obsahem Návrhu Územního plánu Chuchelny je mimo dalších záměrů také záměr zařadit mezi zastavitelné plochy některé lokality doposud vedené jako louky a pastviny, konkrétně plochy označené jako BV 56/1 lokalita Křiba (Pod Komárovem) BV 49/1 lokalita Pod Zámkem.

Předmětné plochy se nacházejí v kat. území Lhota Komárov.

Využití těchto ploch pro výstavbu je v příkrém rozporu se samotnými zásadami tohoto územního plánu, který ve svém odůvodnění jako jeden z nejvýznamnějších prvků klade významné postavení ochraně přírody a krajiny a konkrétně jmenuje, že jedním z nejvýznamnějších krajinných prvků mimo luk na Bačově a luk na Lhotě jsou také louky na Komárově. Jde o kvetoucí druhově bohaté louky, kde luční společenstva se díky péči člověka v krajině Českého ráje vyvíjela po staletí. Louky jsou nejen stanovištěm vzácných a chráněných druhů rostlin, ale také zdrojem léčivých bylin, potravy pro zvířata a chrání půdu před erozí. Povinností nás všech je louky chránit a vytvářet podmínky pro jejich obnovu a péči. Všechny tyto nově navrhované plochy pro zástavbu jsou součástí těch nejhodnotnějších porostů luk na Komárově. Návrh plánu má především dbát, jak je v odůvodnění uvedeno, "na ochranu dominanty vrchu Kozákova a jeho okolí minimalizací rozvoje rozptýlené zástavby na jeho úbočí". Deklarovaná snaha o zachování stávajícího rázu krajiny je tak flagrantně porušena.

Zajímavou skutečností v kontextu s tímto nestandardním a na první pohled vybočujícím návrhem změnit původní určení krajiny, se jeví nedávná změna vlastnických vztahů na těchto lokalitách dle evidence Katastrálního úřadu. Některé z pozemků v rámci návrhu Územního plánu Chuchelna nově určených k zástavbě nabízejí již dokonce realitní kanceláře a při projevení bližšího zájmu o pozemek se netají skutečností, že schválení územního plánu a přeměna původního určení na stavební parcely je hotovou záležitostí. Nabízí se pochopitelně podezření na nesystémovou účelovou změnu s korupčním pozadím, jak ji známe ze sdělovacích prostředků, praktikovanou nezřídkou funkcionáři samospráv na všech úrovních.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem namítám dále následující:

1/ Na pozemcích obou uvedených ploch nejsou žádné stavby ani uvedené pozemky netvoří souvislý celek s ostatními obytnými a hospodářskými budovami.

2/ V obou případech pozemky podléhají ochraně zemědělského půdního fondu a změna charakteristiky užívání znamená zábor zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany a tudíž podle vyhl. č. 13/1994 Sb., podléhá souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který není doložen. Ochrana zemědělského půdního fondu spočívá zejména v zachování jeho rozlohy a kvality. Tento cíl jsou povinni respektovat i pořizovatelé a zpracovatelé územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů.

3/ Navržená změna charakteristiky užívání z louky a pastviny na zastavitelné plochy je v rozporu s obecně stanovenými zásadami ochrany zeleně, nerespektuje klidovou zónu, která slouží pro všechny obyvatele blízkého i dalekého okolí, neboť tato lokalita je místem vycházek lidí se psy, vyjížděk na koni, rájem myslivosti a v neposlední řadě přiléhá k frekventované značené turistické stezce Českým rájem. Celkově se tak poruší rovnováha mezi zastavěnou plochou a plochami zeleně v okolí. Je zde zjevná neobhajitelnost tohoto záměru vůči zákonu a to minimálně v morální rovině, poškozující evidentně celé okolí. Požadujeme, aby nedocházelo k jakémukoliv zmenšování stávající zeleně.

4/ Navržená změna je nevhodná i z hlediska řešení příjezdové komunikace, kdy veškeré přístupové cesty jsou pozemky ve vlastnictví soukromých osob, které rozhodně nebudou souhlasit s přístupem pro tyto účely.

5/ Obě lokality se nacházejí ve značné vzdálenosti od státní silnice a průjezdem zvýšeného množství vozidel ať již budoucích uživatelů či stavební techniky po dobu výstavby po prašných polních a lesních cestách přes klidová území dojde k nevhodnému dopravnímu zatížení, hluku a emisím. Vybudování přístupových cest na tak obrovské ploše bude znamenat velkou zátěž pro obecní pokladnu.

6/ Navrženou změnou také dojde nepochybně k zásahu do vlastnických práv mezujících i vzdálenějších vlastníků pozemků ve smyslu poškození bonity místa a nemovitostí v okolí a zásadnímu snížení jejich prodejnosti. Místo se stane celkově méně atraktivní lokalitou pro bydlení. To je samo o sobě velmi nepříznivé bez ohledu na jakékoliv skutečnosti a objektivitu.

7/ Navržená změna porušuje zákon ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a zákon č. 100/2004 Sb., o ochraně druhů volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin regulováním obchodu s nimi a dalších opatřeních k ochraně těchto druhů a o změně některých zákonů (CITES). Správám chráněných krajinných oblastí byla novelou zákona od roku 2004 svěřena kompetence rozhodovat o povolení výjimek ze základních podmínek ochrany zvláště chráněných kriticky a silně ohrožených druhů živočichů a rostlin a to i mimo vlastní území chráněné krajinné oblasti. Správa CHKO Český ráj je kompetentní rozhodovat o povolení výjimek na území těchto pověřených obcí: Turnov, Jičín, Mnichovo Hradiště, Železný Brod, Vrchlabí, Jilemnice, Semily, Hořice a Dvůr Králové. Předmětné lokality v Návrhu Územního plánu Chuchelna označené jako BV 56/1 a BV 49/1 jsou totiž stanovištěm prstnatce májového, chráněného druhu orchideje v kategorii ohrožený druh C3 (vyhláška č. 395/1992 Sb.), chráněn je i mezinárodní úmluvou CITES a žádná povolená výjimka tohoto druhu v Návrhu Územního plánu Chuchelna doložena není. Zástavbou jejich stanoviště by došlo k přímé destrukci jejich biotopu a v souvislosti s výstavbou v důsledku sukcesních procesů jistě i k zarůstání přilehlých oblastí agresivnějšími bylinami a dřevinami

Tyto námitky směřují též proti případným dalším návrhům, připomínkám či námitkám k Návrhu Územního plánu Chuchelna, vzešlých kdykoliv v průběhu řízení ze strany předkladatele, dotčených vlastníků či veřejnosti, které by směřovaly k tomu, že by navrhovaly změnit k zástavbě další plochy v této lokalitě původně zařazené jako louky a pastviny, či plochy obdobné.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem navrhuji, aby pořizovatel předmětné plochy určené pro zástavbu označené jako BV 56/1 – lokalita Křiba (Pod Komárovem) a BV 49/1 – lokalita Pod Zámekem z Návrhu Územního plánu Chuchelna vypustil a zachoval původní určení těchto ploch jako louky a pastviny.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 4 se vyhovuje, plochy BV 56/1 a BV 49/1 budou převedeny do plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č. j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna

vedené pod č. j. SÚ/2294/12: *Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Městský úřad Semily – orgán ochrany přírody a krajiny není kompetentní k vydání stanoviska ve věci zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, nicméně souhlasí s tím podané námitce vyhovět, jelikož jsou předmětné plochy BV 49/1 a BV56/1 z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny místně nevhodné, a to zejména z důvodu snižování harmonického měřítko krajinného rázu.“*

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námítky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „Požadavek na vyřazení lokalit BV 49/1 a BV 56/1 z územního plánu. Umístění obou lokalit bylo předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF. Do územního plánu byly dotčenými orgány státní správy odsouhlaseny plochy s nejmenšími dopady na zájmy chráněné příslušnými předpisy, jak je konstatováno v připomínce 45. Lokality jsou vyznačeny v místě a rozsahu dohodnutém. Z hlediska zájmů ochrany ZPF byla v každé lokalitě odsouhlasena jen nezbytná plocha v místě blíže stávající zástavby, s co nejmenším narušením uspořádání ZPF v daném území. K případnému vyřazení těchto ploch z územního plánu orgán ochrany nemá námitek.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č.114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „U plochy BV 49/1 nebyl pochůzkou na místě zjištěn negativní vliv na zájmy chráněné KÚ LK. Z hlediska krajinářského a z hlediska absence sítí je však výstavba na místě nevhodná. U návrhové plochy BV 56/1 byl zjištěn výskyt ZCHD (zvláště chráněného druhu – ještěrky živorodé a modráska – druh chráněný v rámci Natura 2000) a z daných důvodů požaduje orgán ochrany dané námitce na vypuštění návrhové zastavitelné plochy vyhovět. V případě výstavby na dané ploše by musela být žadateli udělena výjimka dle § 56 zákona. Tuto lze udělit pouze na stavby budované ve veřejném zájmu. Výskyt prstnatce májového nebyl na žádném z pozemků zjištěn, ani není vzhledem k charakteru stanoviště předpokládán.“

Vyhodnocení námítky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel a určený zastupitel posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek a cílů a úkolů hájených územním plánováním.

Pořizovatel územního plánu se nejprve zabýval stanovisky dotčených orgánů, neboť jejich případný souhlas či nesouhlas s předmětem věci je pro pořizovatele rozhodující a jeho povinností je stanovisko dotčeného orgánu respektovat, případně dohodnout.

Pořizovatel k předmětné námitce, resp. k plochám, které se námitka týká, obdržel stanoviska třech dotčených orgánů. Městský úřad Semily, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku uvedl, že umístění zastavitelných ploch BV 49/1 a BV 56/1 je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny nevhodné a to zejména z důvodů harmonického měřítka krajinného rázu. Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany zemědělského půdního fondu ve svém stanovisku pak uvedl, že předmětné plochy a jejich rozsahy byly v území umístěny na základě dohodovacího řízení tak, aby měly co nejmenší dopady na chráněné zájmy dotčeného orgánu. Dotčený orgán pak nemá námitky k případnému vyřazení ploch. Posledním stanoviskem pak bylo stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody a krajiny, jenž uvedl, že u plochy BV 49/1 nebyl pochůzkou na místě zjištěn negativní vliv na zájmy chráněné krajským úřadem. Z hlediska krajinářského a z hlediska absence sítí je však výstavba na místě nevhodná. U návrhové plochy BV 56/1 byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu – ještěrky živorodé a modráska – druh chráněný v rámci Natura 2000 a z daných důvodů požaduje vypuštění návrhové zastavitelné plochy. V případě výstavby na dané ploše by musela být žadateli udělena výjimka dle § 56 zákona. Tuto lze udělit pouze na stavby budované ve veřejném zájmu. Výskyt prstnatce májového nebyl na žádném z pozemků zjištěn, ani není vzhledem k charakteru stanoviště předpokládán.

Pořizovatel se dále vyjádřil k jednotlivým bodům uplatněným v rámci námítky:

ad 1) Pořizovatel se shoduje s uvedeným v námitce, tedy, že na ani jedné ploše se nevyskytují žádné stavby ani uvedené pozemky netvoří souvislý celek s ostatními obytnými a hospodářskými budovami, v opačném případě by totiž plochy bylo nutné vymezit jako zastavěné území obce (dle § 58 stavebního zákona). Právě fakt, že na pozemku nejsou evidovány žádné stavby (v evidenci katastru nemovitostí) je důvodem pro vymezení zastavitelné plochy – v případě, že existují požadavky a důvody pro jejich vymezení.

ad2) I zde se pořizovatel shoduje s uvedeným v námitce. V případě návrhu zastavitelných ploch na zemědělské půdě dochází vždy k záboru zemědělské půdy. Bez tohoto záboru by nebyl možný rozvoj prakticky žádného sídelního celku. Právě přiměřenost a vhodnost záboru a ochranu půd nejucennějších (tj. půdy I. a II. třídy) hlídá orgán ochrany zemědělského půdního fondu, jehož stanovisko bylo uvedeno výše.

ad3) Pořizovatel musí uvést, že každým vymezením zastavitelné plochy ve volné krajině dojde k ovlivnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, je pak otázka posouzení a vyhodnocení jednotlivých zastavitelných ploch, zda toto ovlivnění je přiměřené či nadměrné. Zde se pořizovatel domnívá, že vymezení dvou ploch bydlení s velikostí přibližně 2500 a 1500 m² je v území přiměřeným. Pořizovatel se také nedomnívá, že vymezením dvou zastavitelných ploch pro bydlení dojde k nadměrnému narušení klidu, neboť v současné době se v řešeném území nachází 8 objektů pro bydlení a rekreaci, to znamená, že návrhem by došlo k přiměřenému nárůstu počtu objektů, který by zajisté neměl vliv na možnosti vycházek se psy, vyjížděk na koni či dokonce ovlivnění turistického ruchu na místní turistické stezce.

Pořizovatel na druhou stranu musí uvést, že stávající objekty se v území jeví jako stabilizované a jak je uvedeno ve stanovisku Městského úřadu Semily je hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny vymezení ploch nevhodné a to zejména z důvodů harmonického měřítka krajinného rázu.

ad 4) Na základě základních informací dle katastrální mapy lze zjistit, že zastavitelné plochy leží na komunikaci, která je v současné době ve vlastnictví státu, navazuje na komunikaci ve vlastnictví města Lomnice nad Popelkou, a dále navazující na komunikaci

ve vlastnictví obce Chuchelna. Předmětnou komunikací je v současné době obsluhováno dalších 6 objektů. Z námítky lze však dovodit, že namítající měl na mysli komunikaci vymezenou v územním plánu jako plochu DC 66, tj. využívanou „spojku“ dvou komunikací. Pořizovatel však musí v tomto hledisku posuzovat, zda jsou zastavitelné plochy přístupné jako takové, nikoliv to, zda budoucí stavebníci budou moci využívat i „lepší“ a „pohodlnější“ komunikaci.

ad 5) Pořizovatel souhlasí, že každý rozvoj v území je spojený s nárůstem dopravy a to zejména v době výstavby, tento jev je však krátkodobý (v dnešní době se často stavby realizují během jedné sezóny). Pořizovatel ale opětovně uvádí, že na základě jeho posouzení, by nárůst zatížení území z dlouhodobého hlediska nebyl na takové úrovni, aby kvalitu prostředí snížil pod únosnou mez (viz nárůst uvedený v odrážce ad 3).

ad 6) Pořizovatel nemá potřebnou kvalifikaci odhadu ovlivnění bonity místa a nemovitostí v případě zastavění území dalšími dvěma objekty pro bydlení, ale musí připustit, že lze předpokládat, že k takovému ovlivnění dojde. Pořizovatel se však nedomnívá, že možné ovlivnění ceny nemovitostí je důvodem, pro nadřazení soukromého zájmu stávajících vlastníků objektů nad soukromé zájmy budoucího stavebníka.

ad 7) K uvedenému musí pořizovatel uvést, že Správa Chráněné krajinné oblasti Český ráj, je kompetentní rozhodovat o povolení výjimek na území uvedených obcí, ale dále je nutné uvést, že tato kompetence platí pouze v hranicích vymezených chráněnou krajinnou oblastí, což je na území obce Chuchelna pás vedoucí po hřebeni Kozákova v rozsahu cca od rozhledny Kozákov k Bačovu. Kompetentním úřadem pro řešené lokality je v otázce zvláště chráněných druhů Krajský úřad Libereckého kraje, který své námítky a zjištěné skutečnosti uvedl ve svém stanovisku, které je uvedeno výše.

Pořizovatel a určený zastupitel na základě uvedeného, na základě stanovisek dotčených orgánů a negativního postoje obce k rozvoji zástavby v této lokalitě musí konstatovat, že zastavitelné plochy BV 65/1 a BV 49/1 není vhodné ponechat v územním plánu a proto budou zařazeny dle svého současného využití dle katastru nemovitostí, tj. jako plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Námítka č. 5

Bohumír Stojan, Josef Bažant, Jar Hypšmanová, p. Králík, pí. Králíková, Oldřiška Mašková, Štěpán Landík, Emanuel Faltus, Marta Faltusová, Daniela Pohanková, Jaroslav Mašek, Alžběta Doležal, Aleš Doležal, Alena Volková, Miloslav Volek, Šárka Janková, Jan Šabaka, Jindřich Vrba, Stanislava Hlavatá a Ivo Vacke

Námítka doručena dne 30.05.2012, vedena pod č. j. SÚ/1752/12

Pozn. pořizovatel: Podání č. 18 bylo učiněno formou petice adresované Městskému úřadu Semily. Vzhledem k tomu, že proces veřejného projednání návrhu územního plánu umožňuje podávat pouze námítky a připomínky, je tato petice dále v rámci vyhodnocování výsledků veřejného projednání Návrhu Územního plánu Chuchelna posuzována jako námítka.

Územní plán je naprosto klíčový dokument pro jakýkoliv stavební rozvoj lidských sídel a změny v krajině. Pro stavby nebo záměry, které nejsou v souladu s územním plánem, nesmí žádný úřad vydat povolení, například územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Naopak projekty, které jsou v územním plánu zaneseny, jsou velmi obtížně odvratitelné. V současné době probíhá zpracování územního plánu pro správní území Chuchelna (k. ú. Chuchelna a k. ú. Lhota Komárov), které vyvrcholilo dne 18.04.2012 předložením Návrhu Územního plánu Chuchelna pod č. j. SÚ/1080/12, přičemž do doby schválení návrhu územního plánu platí tzv. vymezené zastavěné území, které bylo vydáno

zastupitelstvem obce Chuchelna usnesením č. 104/2007 ze dne 11.09.2007. Veřejné projednání a rozhodné období pro podávání námitek občanů je nařízeno na den 18.06.2012 od 17,30 hodin na Obecním úřadu Chuchelna.

Oproti stavu zastavěného území danému usnesením zastupitelstva obce z roku 2007 se v Návrhu Územního plánu Chuchelna objevují nově v naší zájmové oblasti plochy určené k zástavbě, označené jako: BV 56/1 lokalita Křiba (Pod Komárovem) a BV 49/1 lokalita Pod Zámkem

Využití těchto ploch pro výstavbu je v příkrém rozporu se samotnými zásadami tohoto územního plánu, který ve svém odůvodnění jako jeden z nejvýznamnějších prvků klade významné postavení ochraně přírody a krajiny a konkrétně jmenuje, že jedním z nejvýznamnějších krajinných prvků mimo luk na Bačově a luk na Lhotě jsou také louky na Komárově. Jde o kvetoucí druhově bohaté louky, kde luční společenstva se díky péči člověka v krajině Českého ráje vyvíjela po staletí. Louky jsou nejen stanovištěm vzácných a chráněných druhů rostlin, ale také zdrojem léčivých bylin, potravy pro zvířata a chrání půdu před erozí. Povinností nás všech je louky chránit a vytvářet podmínky pro jejich obnovu a péči. Všechny nově navrhované plochy pro zástavbu jsou součástí těch nejhodnotnějších porostů luk na Komárově. Návrh plánu má především dbát, jak je v odůvodnění uvedeno, "na ochranu dominanty vrchu Kozákova a jeho okolí minimalizací rozvoje rozptýlené zástavby na jeho úbočí". Deklarovaná snaha o zachování stávajícího rázu krajiny je tak flagrantně porušena.

Zajímavou skutečností v kontextu s tímto nestandardním a na první pohled vybočujícím návrhem změnit původní určení krajiny, se jeví nedávná změna vlastnických vztahů na těchto lokalitách dle evidence Katastrálního úřadu. Některé z pozemků v rámci návrhu Územního plánu Chuchelna nově určených k zástavbě nabízejí již dokonce realitní kanceláře a při projevení bližšího zájmu o pozemek se netají skutečností, že schválení územního plánu a přeměna původního určení na stavební parcely je hotovou záležitostí. Nabízí se pochopitelně podezření na nesystémovou účelovou změnu s korupčním pozadím, jak ji známe ze sdělovacích prostředků, praktikovanou nezřídkou funkcionáři samospráv na všech úrovních.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem my, níže podepsaní občané prostřednictvím této petice žádáme, aby předmětné plochy označené jako BV 56/1 a BV 49/1 byly vyjmuty z Návrhu Územního plánu Chuchelna a namítáme následující:

1/ Na pozemcích obou uvedených ploch nejsou žádné stavby ani uvedené pozemky tvoří souvislý celek s ostatními obytnými a hospodářskými budovami.

2/ V obou případech pozemky podléhají ochraně zemědělského půdního fondu a změna charakteristiky užívání znamená zábor zemědělské půdy IV. a V. třídy ochrany a tudíž podle vyhl. Č. 13/1994 Sb., podléhá souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který není doložen. Ochrana zemědělského půdního fondu spočívá zejména v zachování jeho rozlohy a kvality. Tento cíl jsou povinni respektovat i pořizovatelé a zpracovatelé územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů.

3/ Navržená změna charakteristiky užívání z louky a pastviny na zastavitelné plochy je v rozporu s obecně stanovenými zásadami ochrany zeleně, nerespektuje klidovou zónu, která slouží pro všechny obyvatele blízkého i dalekého okolí, neboť tato lokalita je místem vycházek lidí se psy, vyjížděk na koni, rájem myslivosti a v neposlední řadě přiléhá k frekventované značené turistické stezce Českým rájem. Celkově se tak poruší rovnováha mezi zastavěnou plochou a plochami zeleně v okolí. Je zde zjevná neobhajtelnost tohoto záměru vůči zákonu a to minimálně v morální rovině, poškozující

evidentně celé okolí. Požadujeme, aby nedocházelo k jakémukoliv zmenšování stávající zeleně.

4/ Navržená změna je nevhodná i z hlediska řešení příjezdové komunikace, kdy veškeré přístupové cesty jsou pozemky ve vlastnictví soukromých osob, které rozhodně nebudou souhlasit s přístupem pro tyto účely.

5/ Obě lokality se nacházejí ve značné vzdálenosti od státní silnice a průjezdem zvýšeného množství vozidel ať již budoucích uživatelů či stavební techniky po dobu výstavby po prašných polních a lesních cestách přes klidová území dojde k nevhodnému dopravnímu zatížení, hluku a emisím. Vybudování přístupových cest na tak obrovské ploše bude znamenat velkou zátěž pro obecní pokladnu.

6/ Navrženou změnou také dojde nepochybně k zásahu do vlastnických práv mezujících i vzdálenějších vlastníků pozemků ve smyslu poškození bonity místa a nemovitostí v okolí a zásadnímu snížení jejich prodejnosti. Místo se stane celkově méně atraktivní lokalitou pro bydlení. To je samo o sobě velmi nepříznivé bez ohledu na jakékoliv skutečnosti a objektivitu.

7/ Navržená změna porušuje zákon ČNR Č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, a zákon Č. 100/2004 Sb., o ochraně druhů volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin regulováním obchodu s nimi a dalších opatřeních k ochraně těchto druhů a o změně některých zákonů (CITES). Správám chráněných krajinných oblastí byla novelou zákona od roku 2004 svěřena kompetence rozhodovat o povolení výjimek ze základních podmínek ochrany zvláště chráněných kriticky a silně ohrožených druhů živočichů a rostlin a to i mimo vlastní území chráněné krajinné oblasti. Správa CHKO Český ráj je kompetentní rozhodovat o povolení výjimek na území těchto pověřených obcí: Turnov, Jičín, Mnichovo Hradiště, Železný Brod, Vrchlabí, Jilemnice, Semily, Hořice a Dvůr Králové. Předmětné lokality v Návrhu Územního plánu Chuchelna označené jako BV 56/1 a BV 49/1 jsou totiž stanovištěm prstnatce májového, chráněného druhu orchideje v kategorii ohrožený druh C3 (vyhláška č. 395/1992 Sb.), chráněn je i mezinárodní úmluvou CITES a žádná povolená výjimka tohoto druhu v Návrhu Územního plánu Chuchelna doložena není. Zástavbou jejich stanoviště by došlo k přímé destrukci jejich biotopu a v souvislosti s výstavbou v důsledku sukcesních procesů jistě i k zarůstání přilehlých oblastí agresivnějšími bylinami a dřevinami.

Obsah této petice je namířen také proti případným dalším návrhům a připomínkám k Návrhu Územního plánu Chuchelna, vzešlým ze strany předkladatele, dotčených vlastníků či veřejnosti, které by směřovaly k tomu, že by navrhovaly k zástavbě další plochy původně zařazené jako louky a pastviny, či plochy obdobné.

Podpisem této petice zároveň každý podepsaný občan uplatňuje k Návrhu Územního plánu Chuchelna své věcně shodné připomínky formou hromadného podání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a § 172 odst. 4 správního řádu a to proti Městskému úřadu Semily jakožto příslušnému úřadu stavebního plánování.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 5 se vyhovuje, plochy BV 56/1 a BV 49/1 budou převedeny do plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č. j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Městský úřad Semily – orgán ochrany přírody a krajiny není kompetentní k vydání stanoviska ve věci zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, nicméně souhlasí s tím podané námitce vyhovět, jelikož jsou předmětné plochy BV 49/1 a BV56/1 z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny místně nevhodné, a to zejména z důvodu snižování harmonického měřítko krajinného rázu.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námítky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „Požadavek na vyřazení lokalit BV 49/1 a BV 56/1 z územního plánu. Umístění obou lokalit bylo předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF. Do územního plánu byly dotčenými orgány státní správy odsouhlaseny plochy s nejmenšími dopady na zájmy chráněné příslušnými předpisy, jak je konstatováno v připomínce 45. Lokality jsou vyznačeny v místě a rozsahu dohodnutém. Z hlediska zájmů ochrany ZPF byla v každé lokalitě odsouhlasena jen nezbytná plocha v místě blíže stávající zástavby, s co nejmenším narušením uspořádání ZPF v daném území. K případnému vyřazení těchto ploch z územního plánu orgán ochrany nemá námitek.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č.114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „U plochy BV 49/1 nebyl pochůzkou na místě zjištěn negativní vliv na zájmy chráněné KÚ LK. Z hlediska krajinářského a z hlediska absence sítí je však výstavba na místě nevhodná. U návrhové plochy BV 56/1 byl zjištěn výskyt ZCHD (zvláště chráněného druhu – ještěrky živorodé a modráska – druh chráněný v rámci Natura 2000) a z daných důvodů požaduje orgán ochrany dané námitce na vypuštění návrhové zastavitelné plochy vyhovět. V případě výstavby na dané ploše by musela být žadateli udělena výjimka dle § 56 zákona. Tuto lze udělit pouze na stavby budované ve veřejném zájmu. Výskyt prstnatce májového nebyl na žádném z pozemků zjištěn, ani není vzhledem k charakteru stanoviště předpokládán.“

Vyhodnocení námítky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel a určený zastupitel posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek a cílů a úkolů hájených územním plánováním.

Pořizovatel územního plánu se nejprve zabýval stanovisky dotčených orgánů, neboť jejich případný souhlas či nesouhlas s předmětem věci je pro pořizovatele rozhodující a jeho povinností je stanovisko dotčeného orgánu respektovat, případně dohodnout.

Pořizovatel k předmětné námitce, resp. k plochám, které se námitka týká, obdržel stanoviska třech dotčených orgánů. Městský úřad Semily, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny ve svém stanovisku uvedl, že umístění zastavitelných ploch BV 49/1 a BV 56/1 je z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny nevhodné a to zejména z důvodů harmonického měřítka krajinného rázu. Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany zemědělského půdního fondu ve svém stanovisku pak uvedl, že předmětné plochy a jejich rozsahy byly v území umístěny na základě dohodovacího řízení tak, aby měly co nejmenší dopady na chráněné zájmy dotčeného orgánu. Dotčený orgán pak nemá námitky k případnému vyřazení ploch. Posledním stanoviskem pak bylo stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, orgán ochrany přírody a krajiny, jenž uvedl, že u plochy BV 49/1 nebyl pochůzkou na místě zjištěn negativní vliv na zájmy chráněné krajským úřadem. Z hlediska krajinářského a z hlediska absence sítí je však výstavba na místě nevhodná. U návrhové plochy BV 56/1 byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu – ještěrky živorodé a modráska – druh chráněný v rámci Natura 2000 a z daných důvodů požaduje vypuštění návrhové zastavitelné plochy. V případě výstavby na dané ploše by musela být žadateli udělena výjimka dle § 56 zákona. Tuto lze udělit pouze na stavby budované ve veřejném zájmu. Výskyt prstnatce májového nebyl na žádném z pozemků zjištěn, ani není vzhledem k charakteru stanoviště předpokládán.

Pořizovatel se dále vyjádřil k jednotlivým bodům uplatněným v rámci námítky:

ad 1) Pořizovatel se shoduje s uvedeným v námitce, tedy, že na ani jedné ploše se nevyskytují žádné stavby ani uvedené pozemky netvoří souvislý celek s ostatními obytnými a hospodářskými budovami, v opačném případě by totiž plochy bylo nutné vymezit jako zastavěné území obce (dle § 58 stavebního zákona). Právě fakt, že na pozemku nejsou evidovány žádné stavby (v evidenci katastru nemovitostí) je důvodem pro vymezení zastavitelné plochy – v případě, že existují požadavky a důvody pro jejich vymezení.

ad2) I zde se pořizovatel shoduje s uvedeným v námitce. V případě návrhu zastavitelných ploch na zemědělské půdě dochází vždy k záboru zemědělské půdy. Bez tohoto záboru by nebyl možný rozvoj prakticky žádného sídelního celku. Právě přiměřenost a vhodnost záboru a ochranu půd nejčinnějších (tj. půdy I. a II. třídy) hlídá orgán ochrany zemědělského půdního fondu, jehož stanovisko bylo uvedeno výše.

ad3) Pořizovatel musí uvést, že každým vymezením zastavitelné plochy ve volné krajině dojde k ovlivnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, je pak otázka posouzení a vyhodnocení jednotlivých zastavitelných ploch, zda toto ovlivnění je přiměřené či nadměrné. Zde se pořizovatel domnívá, že vymezení dvou ploch bydlení s velikostí přibližně 2500 a 1500 m² je v území přiměřeným. Pořizovatel se také nedomnívá, že vymezením dvou zastavitelných ploch pro bydlení dojde k nadměrnému narušení klidu, neboť v současné době se v řešeném území nachází 8 objektů pro bydlení a rekreaci, to znamená, že návrhem by došlo k přiměřenému nárůstu počtu objektů, který by zajisté neměl vliv na možnosti vycházek se psy, vyjížděk na koni či dokonce ovlivnění turistického ruchu na místní turistické stezce.

Pořizovatel na druhou stranu musí uvést, že stávající objekty se v území jeví jako stabilizované a jak je uvedeno ve stanovisku Městského úřadu Semily je hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny vymezení ploch nevhodné a to zejména z důvodů harmonického měřítka krajinného rázu.

ad 4) Na základě základních informací dle katastrální mapy lze zjistit, že zastavitelné plochy leží na komunikaci, která je v současné době ve vlastnictví státu, navazuje na komunikaci ve vlastnictví města Lomnice nad Popelkou, a dále navazující na komunikaci ve vlastnictví obce Chuchelna. Předmětnou komunikaci je v současné době obsluhováno dalších 6 objektů. Z námítky lze však dovodit, že namítající měl na mysli komunikaci vymezenou v územním plánu jako plochu DC 66, tj. využívanou „spojku“ dvou komunikací. Pořizovatel však musí v tomto hledisku posuzovat, zda jsou zastavitelné plochy přístupné jako takové, nikoliv to, zda budoucí stavebníci budou moci využívat i „lepší“ a „pohodlnější“ komunikaci.

ad 5) Pořizovatel souhlasí, že každý rozvoj v území je spojený s nárůstem dopravy a to zejména v době výstavby, tento jev je však krátkodobý (v dnešní době se často stavby realizují během jedné sezóny). Pořizovatel ale opětovně uvádí, že na základě jeho posouzení, by nárůst zatížení území z dlouhodobého hlediska nebyl na takové úrovni, aby kvalitu prostředí snížil pod únosnou mez (viz nárůst uvedený v odrážce ad 3).

ad 6) Pořizovatel nemá potřebnou kvalifikaci odhadu ovlivnění bonity místa a nemovitostí v případě zastavění území dalšími dvěma objekty pro bydlení, ale musí připustit, že lze předpokládat, že k takovému ovlivnění dojde. Pořizovatel se však domnívá, že možné ovlivnění ceny nemovitostí je důvodem, pro nadřazení soukromého zájmu stávajících vlastníků objektů nad soukromé zájmy budoucího stavebníka.

ad 7) K uvedenému musí pořizovatel uvést, že Správa Chráněné krajinné oblasti Český ráj, je kompetentní rozhodovat o povolení výjimek na území uvedených obcí, ale dále je nutné uvést, že tato kompetence platí pouze v hranicích vymezených chráněnou krajinnou oblastí, což je na území obce Chuchelna pás vedoucí po hřebeni Kozákova v rozsahu cca od rozhledny Kozákov k Bačovu. Kompetentním úřadem pro řešené lokality je v otázce zvláště chráněných druhů Krajský úřad Libereckého kraje, který své námítky a zjištěné skutečnosti uvedl ve svém stanovisku, které je uvedeno výše.

Pořizovatel a určený zastupitel na základě uvedeného, na základě stanovisek dotčených orgánů a negativního postoje obce k rozvoji zástavby v této lokalitě musí konstatovat, že zastavitelné plochy BV 65/1 a BV 49/1 není vhodné ponechat v územním plánu a proto budou zařazeny dle svého současného využití dle katastru nemovitostí, tj. jako plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Námítka č. 6

Ilona Bažantová

Námítka doručena dne 18.06.2012, vedena pod č. j. SÚ/1813/12

Nesouhlasím, aby byl pozemek p. č. 637/3 v k. ú. Chuchelna zařazen do územního plánu pro výstavbu rodinného domu, dokud nebude k tomuto pozemku dořešena příjezdová cesta. Tuto námítku podávám po jednání Zastupitelstva obce Chuchelna, které proběhlo dne 16.06.2012, kde byla schválena výstavba rodinného domu na pozemku p. č. 637/3 v k. ú. Chuchelna. Nesouhlasím s příjezdem po mém pozemku p. č. 1849/2 v k. ú. Chuchelna.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce č. 6 se vyhovuje, na pozemku p. č. 1849/2 v k. ú. Chuchelna nebude navrhována žádná dopravní infrastruktura a bude ponechán dle stavu v Návrhu Územního plánu Chuchelna pro veřejné projednání.

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č. j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Souhlasíme s podanou námitkou, záměr je v rozporu se zájmy ochrany přírody, je ohrožen krajinný ráz a dotčená plocha zasahuje do volné krajiny.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námitky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „V připomínce č. 25 je požadavek na zařazení pozemku p. č. 637/3 jako plochy zastavitelné pro bydlení, v námitce č. 6 je uveden nesouhlas s tímto zařazením do doby vyřešení přístupové cesty. Vzhledem k umístění a stávající nedostupnosti pozemku orgán ochrany ZPF požaduje dohodnout možnost přístupu k pozemku, jinak s jeho navrhovanou změnou pro účely bydlení nebude možné souhlasit.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „Orgán ochrany přírody a krajiny nemá námitek k vypuštění zastavitelné plochy na p. p. č. 637/3 v k. ú. Chuchelna z ploch zastavitelných z důvodu nepřístupnosti pozemku. Daná připomínka se nedotýká zájmů ochrany přírody a krajiny.“

Vyhodnocení námitky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel se plochou na pozemku p. č. 637/3 v k. ú. Chuchelna zabýval již ve vyhodnocení podané připomínky, proti které je tato námitka směřována (v rámci vyhodnocení se jedná o připomínku č. 25) a proto bude pořizovatel při vyhodnocování námitky vycházet z této připomínky, neboť již v rámci ní byla přístupnost na předmětnou plochu řešena a výsledkem vyhodnocení připomínky č. 25 bylo její zařazení do plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), s tím, že tato plocha bude zmenšena přibližně na 1/2 směrem k zastavěnému území.

Pořizovatel při vyhodnocování připomínky č. 25 se zabýval i dopravní dostupností pozemku, přičemž na základě dohodovacího řízení s dotčenými orgány vyplynul závěr, že plochu je možné dopravně napojit nejen přes pozemky ve vlastnictví namítající, ale i přes pozemky (p. p. č. 630/1 a 624/2 v k. ú. Chuchelna), které jsou mezi touto plochou a silnicí

III/2923, přičemž i tyto jsou zahrnuty do plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV).

Na základě uvedeného pořizovatel uvádí, že pro realizaci stavby na pozemku p. č. 637/3 v k. ú. Chuchelna není bezpodmínečně nutné využít pozemky ve vlastnictví namítající a ani Územní plán Chuchelna nebude na těchto pozemcích vymezovat žádné plochy či koridory pro umístění dopravní infrastruktury (přístupových cest) a otázka konečného řešení dopravního napojení bude řešeno vlastníkem pozemku p. č. 637/3 v k. ú. Chuchelna po dohodě s vlastníky ostatních pozemků, jež budou záměrem na vybudování cesty dotčeni.

Námítka č. 7

Jan Kobera

Námítka doručena dne 18.06.2012, vedená pod č. j. SÚ/1800/12

Námítka proti navrhované klasifikaci pozemku 743/6 v k. ú. Lhota Komárov jako „Zeleň doprovodná“

Pozemek 743/6 je situován mezi pozemky 743/2 a 743/5 vše v k. ú. Lhota Komárov, které jsou oba v územním plánu určeny pro bydlení v rodinných domech (BV). Žádám o provedení změny klasifikace pozemku 743/6 ze „Zeleň doprovodná - ZD“ na „Bydlení v rodinných domech venkovské BV“ a tím ke sjednocení způsobu využití tohoto území. Pozemek 743/6 v k. ú. Lhota Komárov není zalesněn, svým charakterem a terénní úpravou tvoří spolu s pozemkem 743/5 zahradu obklopující rodinný dům č. p. 39.

Nesouhlasím s vedením lokálního biokoridoru po pozemku 743/6 v k. ú. Lhota Komárov. Lokální biokoridor prochází přes pozemek 743/6 jen několik desítek metrů od vnější hranice zastavěného území. Vedení biokoridoru po pozemku 743/6 významně omezuje plnohodnotné užívání pozemku jako součást zahrady rodinného domu. Navrhuji zvážit přesun biokoridoru za hranici zastavěného území a jeho vedení po pozemcích „Plochy lesní LH“ (např.: 740/2, 740/3 v k. ú. Lhota Komárov) a „Zemědělsky obhospodařované – AO“ (např.: 746/5, 376/12, 375/1 v k. ú. Lhota Komárov) kde existence biokoridoru nesnižuje využitelnost pozemků.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce č. 7 se nevyhovuje, v území zůstane zachována plocha smíšená nezastavěného území – zeleň doprovodná – Návrh (ZD 89).

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č. j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmu ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Nesouhlasíme s podanou připomínkou, trasa ÚSES byla již schválena a nebyla připomínkována, současná procházející cesta je v souladu s metodikou vymezení prvku ÚSES, bez vlivu na jeho funkčnost. Na pozemku se v současnosti nachází vzrostlá zeleň a vlastníka pozemku prakticky z části omezuje až v případě zájmu realizace stavebních a výkopových prací, při běžném užívání pozemku vlastníka nikterak neomezuje. V současné době není ani možné ÚSES přetrasovat, nehledě na to, že k takovému kroku je kompetentní pouze autorizovaná

osoba, jelikož potenciální pozemky vhodné pro jiné vedení jsou ve správě CHKO Český ráj, která ve své koncepci s vedením prvků ÚSES nepočítá ani do budoucna.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námítky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „Požadavek na změnu vedení biokoridoru a změnu využití plochy pozemku p. č. 743/6 v k. ú. Lhota Komárov do ploch bydlení. Pokud bude vedení biokoridoru převedeno dle návrhu uvedeného v námítce, orgán ochrany ZPF požaduje toto dohodnout.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č.114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „K nesouhlasu vlastníka p. p. č. 743/6 v k. ú. Lhota Komárov sdělujeme, že návrh vedení systému ÚSES je prováděn autorizovaným projektantem. Návrhová plocha – zeleň odpovídá jeho současnému stavu.“

Vyhodnocení námítky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel a určený zastupitel posoudili podanou námítku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek a cílů a úkolů hájených územním plánováním.

Pořizovatel nejprve zjistil skutečný stav věci. Pozemek p. č. 743/6 v k. ú. Lhota Komárov je ve vlastnictví namítajícího, přičemž sousedí s pozemkem p. č. 743/5 v k. ú. Lhota Komárov, na kterém se dále nachází objekt rodinného domu čp. 39. Pozemek p. č. 743/6 v k. ú. Lhota Komárov je v současné době z části zarostlý vysokou zelení a z části se na něm nachází travní porost. Celý pozemek je pak velmi členitý, s výrazným převýšením směrem k rodinnému domu čp. 39.

Z hlediska návrhu územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) bylo při zapracování biokoridorů a biocenter vycházeno z Generelu ÚSES zpracovaném Ing. N. Mařanovou a spol. v roce 1993. Na základě tohoto generelu byl zpracovatelem do územního plánu zapracován lokální biokoridor ÚSES LK5 Komárov – Kozákov, jenž byl vyhodnocen jako funkční, tzn., že v celé své délce prostupuje takovým územím a přírodními společenstvy, které odpovídají daným biotopům a nejsou přerušeny žádnými stavbami, nebo opatřeními, které by jeho funkci neumožňovaly. Z důvodu i budoucího zachování funkce ÚSES pak na předmětné pozemky byla vymezena plocha smíšená nezastavěného území – doprovodná zeleň – Návrh (ZD 89).

K připomínce bylo uplatněno nesouhlasné stanovisko Městského úřadu Semily, odboru životního prostředí, orgánu ochrany přírody a krajiny, který nesouhlasí s přemístěním ÚSES, přičemž dotčený orgán uvádí, že ÚSES je v současné době funkční, přičemž uvádí, že přetrasování ÚSES do polohy uváděné v námítce není možné z důvodu, že v koncepci

CHKO Český ráj, takovýto koridor vymezen není. Dotčený orgán dále ve svém stanovisku uvádí, že v současné době již ÚSES není možné přetrasovat, nehledě na to, že k takovému kroku je kompetentní pouze autorizovaná osoba. K tomu pořizovatel musí uvést, že v případě, že by výsledkem tohoto vyhodnocení bylo, že k přetrasování ÚSES jsou důvody, muselo by k němu dojít, neboť nelze nevyhovění námitce zdůvodnit tím, že územní plán je již po procesu veřejného projednání a není vůle obce, pořizovatele nebo zpracovatele opětovně upravit a projednat dokumentaci.

Zbývající stanoviska již nebyla vázána na předmětnou plochu, ale stanovovala podmínky pro případ změny trasy ÚSES.

Pořizovatel se proto zabýval otázkou, zda biokoridor ÚSES lze ponechat na pozemku p. č. 743/6 v k. ú. Chuchelna nebo je nutná změna jeho polohy.

Pořizovatel při posuzování zjistil, že územní rozhodnutí na stavbu čp. 39 bylo vydáno 20.08.2006, stavební povolení následně 12.10.2006 a kolaudace stavby proběhla 26.08.2009, z čehož vyplývá, že trasa ÚSES (vyplývající z generelu ÚSES) se v území nacházela již značnou dobu (cca 13 let) před zahájením územního řízení a stavebník, tak měl možnost již před zahájením, v průběhu stavby i po jejím dokončení s jeho umístěním počítat. Zpracování místního biokoridoru LK5 do Územního plánu Chuchelna respektoval dlouhodobý návrh vedení ÚSES z Generelu ÚSES a vlastník nemovitosti měl tedy možnost na jeho existenci reagovat již v době příprav výstavby rodinného domu ať již přizpůsobením svého projektu, či volbou jiného místa pro výstavbu.

Pořizovatel dále hodnotil ÚSES z hlediska veřejného zájmu, přičemž dospěl k závěru, že vedení koridoru ÚSES veřejným zájmem je, neboť umožňuje pro současné i budoucí generace zachovat druhovou pestrost přírodních složek díky zachování jejich migrace, přičemž jako nepostradatelná složka životního prostředí jistě převládá nad zájmem jednotlivce, přičemž je nutné dále uvést, že k omezení vlastnických práv při umístění ÚSES musí dojít k omezení vlastnických práv vždy, je však nutné posoudit, zda toto omezení je vzhledem k povaze věci přiměřené. Přičemž pořizovatel se domnívá, že se jedná o přiměřenost, neboť jak již bylo uvedeno, vedení ÚSES v území bylo vymezeno dříve, než stavebník započal stavbu a tudíž s omezením musel počítat a dále, že stav v území (faktická existence stavby, která byla kolaudována a užívána od srpna 2009 a existence koridoru ÚSES) fungovaly do doby podání námitky (pořizovateli nejsou známy žádné okolnosti kolizí) a mohou tak fungovat i nadále.

Z výše uvedeného pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že vedení ÚSES v území bude zachováno, přičemž jeho charakteristika v území je vyjádřena návrhem plochy smíšené nezastavěného území – doprovodná zeleň – Návrh (ZD 89).

Námitka č. 8

Ing. arch. Jiří Štěrba

Námitka doručena dne 18.06.2012, vedená pod č. j. SÚ/1834/12

Jako dotčená osoba ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon, příp. SZ), uplatňuji námitku proti návrhu rozvojové plochy BV 23/1 ve veřejně projednávaném návrhu Územního plánu Chuchelna. Jako vlastník sousedních pozemků p. č. 1673/1, 1673/2 kat. Chuchelna s nově navrhovanou rozvojovou plochou pro bydlení venkovské ozn. BV23/1 se cítím dotčen ve svých právech.

Dotčenost spatřuji v návaznosti návrhu nové rozvojové plochy BV/23 na samotu rodinného domu č. p. 109 v Chuchelně. Od roku 1988 jsem investoval do zchátralé samoty č. p. 109 z 19. století nemalé finanční prostředky v očekávání, že specifika

samoty a krajinného rázu zůstane zachována. Nikdy jsem neuvažoval a nežádal o další stavbu rodinného nebo rekreačního domu pro sebe nebo své dcery, i když by to velikost mých pozemků téměř 4 000 m² pohodlně umožňovala. Jako architektovi mi při úpravách velmi záleželo na harmonickém sepětí samoty s přírodou a krajinou.

Proto jsem byl nemile překvapen, když v roce 2007 návrhem vymezení zastavěného území obce Chuchelna se pozemky 1673/3 a 1673/4 (původně náležející k samotě, později v náhradní restituci získány vlastníkem rozvojové plochy BV23/2) celkem asi 800 m² měly stát, chybné nebo záměrně, zastavěným územím. Na základě mé námitky, že tyto pozemky nespĺňují ustanovení § 2 a § 58 stavebního zákona 183/2006 byla má námitka později schválena.

Považoval jsem otázku samoty a jejího zachování za uzavřenou, ale to se změnilo návrhem ÚP Chuchelna s její rozvojovou plochou BV23/1 navazující na mé pozemky samoty.

Proto jako autorizovaný architekt a urbanista upozorňuji, že je i ve veřejném zájmu, aby každý územní plán byl v souladu s cíli územního plánování a s republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje území a jsem přesvědčen, že navrhovaná rozvojová plocha BV23/1 je v hrubém nesouladu,

Rozpor s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

RP pro zajištění udržitelného rozvoje území odst. 22 (14). Z odstavce cituji: Ve veřejném zájmu zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Návrh rozvojové plochy BV23/1 nezachovává jedinečný ráz urbanistické struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny v Podkrkonoší, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Nesoulad je v tom, že nová rozvojová plocha doléhá na hranici zastavěného území – samotu rodinného domu z 19. století. Samoty jsou historicky identické k určitému vývoji osidlování krajiny a jsou jedinečné ve vytvoření krajinného rázu. Tento krajinný ráz, v případě, že je dostatek jiných rozvojových ploch, by neměl být potírán zbytečným zakládáním nových zastavitelných enkláv. Snahou pořizovatele a zpracovatele územního plánu by mělo být ve veřejném zájmu prioritně zachovat samoty jako historicky specifické stavby v krajině tak, aby byly v souladu s republikovými prioritami, obzvláště když návrh ÚP Chuchelna má nadbytek vhodněji situovaných rozvojových ploch pro bydlení venkovské.

RP odst. 22 (16). Z tohoto odstavce odůvodňují námitku proti ploše BV 23/1 s odkazem na požadavek republikových priorit „Při stanovování způsobů využití území územně plánované dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, ve svých důsledcích zhoršujících stav i hodnoty území“.

Plocha BV 23/1 nikterak komplexně nezlepšuje stav ani hodnoty území, ale pouze zhoršuje, neboť v daném místě do ní negativně zasahuje. Komplexní hledisko, to je ochrana krajinného rázu zemědělského, půdního a lesního fondu, přírody a živočichů zde žijících, a to se novou zástavbou nemůže zlepšit.

Jednostranné hledisko, kterému se nemá dávat přednost, je snaha vyhovět přáním vlastníka o zařazení plochy BV 23/1 do plochy rozvojové a tím i zvýšit jeho prodejní hodnotu. Chtěl jsem pro zachování samoty plochu odkoupit, ale požadovaná částka 100 Kč/m², která by měla zůstat nezastavěna je neúměrně vysoká.

RP odst. 22 (30). Tento odstavec se týká koncipování technické infrastruktury „Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávka vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.“

Aby navrhovaná zastavitelná plocha BV 23/1 byla napojitelná na technickou infrastrukturu a mohla splňovat požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti, naráží na nesplnitelnost této podmínky proto, že tato plocha je vzdálená 190 m po soukromé polní cestě bez věcného břemene široké 4 m v zimě neprůjezdné a dalších 330 m po šterkové cestě patřící obci Chuchelna k nejbližšímu možnému napojovacímu místu u hřbitova. Velká vzdálenost přes 500 m navrhované plochy BV 23/1 od zapojovacích bodů na technickou infrastrukturu a dopravu, navíc po soukromých pozemcích, velké investiční náklady pro napojení této plochy určené pro stavbu pouze jednoho rodinného domu prakticky vylučuje napojitelnost na technickou infrastrukturu se všemi dopady na kvalitu života.

Územní plán musí být navržen tak, aby u rozvojových ploch bylo ekonomicky realizovatelné napojení na technickou infrastrukturu a dopravu a nemá zakládat nové rozvojové plochy a enklávy ve volné krajině.

Další podmínkou pro navrhování rozvojových ploch je přímá napojitelnost na veřejnou komunikaci nebo prostranství, což v případě plochy BV 23/1 vylučuje 190 m dlouhá soukromá cesta.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka č. 8 se nevyhovuje ve smyslu vypuštění zastavitelné plochy, přičemž na základě posouzení bude plocha bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV 23/1) přeřazena do plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci – Návrh (RC 121).

V textové části Územního plánu Chuchelna bude v ploše rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci (RC) doplněna podmínka prostorového uspořádání „intenzita využití pozemků – koeficient zastavění – v ploše RC 121 lze umístit pouze stavbu zahradní chatky do 16 m² a stavby technické a dopravní infrastruktury“.

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č. j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Souhlasíme – plocha se i v terénu jeví jako lokalita se vzrostlou zelení, k dotčené ploše je také omezený a zhoršený přístup i v suchém letním období.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námitky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „Nesouhlas vlastníka s vyznačením plochy BV23/1 do územního plánu. Plocha byla orgánem ochrany ZPF odsouhlasena vzhledem k výměře a k umístění, které nezasahuje do souvislých obhospodařovaných ploch ZPF.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SU/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č.114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „Návrh na vyloučení zastavitelných pozemků. Daný návrh není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.“

Vyhodnocení námitky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel a určený zastupitel posoudili podanou námitku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek a cílů a úkolů hájených územním plánováním.

Ze stanovisek dotčených orgánů vyplývá, že nemají připomínky k vypuštění plochy z územního plánu, což je pochopitelné, neboť vypuštěním zastavitelné plochy dojde prakticky vždy, ke zlepšení podmínek životního prostředí, zároveň však v nich není uvedeno, že zastavitelná plocha BV 23/1 nemůže být v územním plánu ponechána, neboť byla dotčenými orgány již jednou odsouhlasena. Z uvedeného pořizovateli vyplývá, že stanoviska dotčených orgánů jsou ve své podstatě neutrální a nemají vliv na způsob dalšího vyhodnocení plochy.

Pořizovatel dále uvádí, proč byla plocha zařazena do Územního plánu Chuchelna jako plocha zastavitelná. Požadavek na zařazení plochy vyplývá ze souhlasu stavební komise Obecního úřadu Chuchelna ze dne 21.10.2006 vydaného podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, ve kterém byl stavebníkovi udělen souhlas s provedením stavby zahradní chatky do 16 m² na pozemcích p. č. 1673/3 a 1673/4 v k. ú. Chuchelna s uvedením podmínky, že stavba bude umístěna minimálně 4 m od hranice pozemku.

Vzhledem k tomu, že pořizovatel nechtěl omezit vlastníka, kterému byl udělen uvedený souhlas na jeho právech, požadoval po zpracovateli respektování vydaného souhlasu zpracováním do Územního plánu Chuchelna, stejně tak bylo přistoupeno i k ostatním případům vydaných pravomocných územních rozhodnutí a stavebních povolení.

Vzhledem k tomu, že se jednalo o vydaný souhlas dle právních předpisů platících v době jeho vydání, který není časově omezen a ani z těchto předpisů časové omezení nevyplývalo, pořizovatel neposuzoval umístění stavby v území z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování. K předmětné ploše neměly žádné připomínky ani dotčené orgány, které tuto plochu posuzovaly v rámci společného jednání.

Pořizovatel dále uvádí, že se musí ztotožnit s body námitky, ve kterých namítající uvádí republikové priority vyplývající z Politiky územního rozvoje, jež kladou shodné podmínky s cíli a úkoly územního plánování, dle kterých pořizovatel primárně vyhodnocuje zastavitelné plochy v rámci územního plánu a musí též uvést, že v případě, kdy by se jednalo o požadavek zařazení nové zastavitelné plochy, nebude požadavek na základě uvedených rozporů vyhodnocen jako vhodná plocha pro vymezení zastavitelné plochy.

Nicméně jak již bylo uvedeno, pořizovatel zde vychází z existujícího povolení, které je stále platné a z hlediska stavebníka realizovatelné.

Pořizovatel však musel přehodnotit způsob, jaký byla plocha zapracována do Územního plánu Chuchelna, přičemž konstatuje, že vymezená plocha bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské – Návrh (BV 23/1) zcela jistě nerespektuje charakter vydaného souhlasu (stavba zahradní chatky) a proto na základě tohoto přehodnocení bude plocha změněna na plochu rekreace – Stavby pro rodinnou rekreaci – Návrh (RC), přičemž do podmínek prostorového uspořádání bude doplněna podmínka „intenzita využití pozemků – koeficient zastavění – v ploše RC 121 lze umístit pouze stavbu zahradní chatky do 16 m² a stavby technické a dopravní infrastruktury“.

Námítka č. 9

Aleš Nigrin

Námítka doručená dne 18.06.2012, vedená pod č. j. SÚ/1837/12

Námítka k námítce JUDr. Ivo Vacke proti Návrhu ÚP Chuchelna.

Při dnešním jednání jsem na vyžádání u vedoucího úřadu územního plánování obdržel námítky JUDr. Vackeho k územnímu plánu. O těchto podaných námítkách jsem se dozvěděl až dnešního dne na základě návštěvy JUDr. Vackeho. Nebyl zde žádný prostor se s těmito námítkami seznámit a není možné na třístránkový elaborát zde na místě adekvátně a objektivně reagovat. Požaduji, abych dostal přiměřený prostor se k těmto námítkám vyjádřit a reagovat na ně. Nesouhlasím, s tím, aby na základě těchto námitek bylo o mých záměrech BV 56/ a BV 49/1 rozhodnuto bez toho, abych se mohl k těmto námítkám vyjádřit. Kopie podaných námitek všech lokalit BV 56/1 a BV 49/1 požaduji zaslat, abych se k nim mohl vyjádřit a reagovat na ně. Podotýkám, že předmětné plochy byly již s kladným výsledkem, tzn. vymezeny pro zástavbu, projednány s dotčenými orgány státní správy. Bylo by proto podivné, kdyby se stanoviska DOSS náhle změnila.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce č. 9 se nevyhovuje, plochy BV 56/1 a BV 49/1 budou převedeny do plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Odůvodnění:

Vyhodnocení námítky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel se musí ohradit proti tvrzení, že při veřejném projednání nebyl dán dostatečný prostor pro seznámení se s podanými námítkami, neboť pořizovatel během veřejného projednání opakovaně nabídl možnost do podaných námitek a připomínek nahlédnout a tak i bylo panem Nigrinem učiněno a dále musí uvést, že během veřejného projednání nebyly vytvářeny časové tlaky na přítomné a pořizovatel veřejné projednání ukončil až po té, co přítomnými již nebyly vznášeny žádné dotazy a uplatňována žádná podání.

Pořizovatel však v rámci zásady dobré správy na základě podané námítky zaslal namítajícímu veškeré podané písemnosti ve věci zastavitelných ploch BV 56/1 a BV 49/1 dopisem ze dne 28.06.2012 pod č. j. SÚ/1837/12, přičemž namítajícího zároveň informoval, že v době odeslání tohoto dopisu již byly dotčené orgány vyzvány k uplatnění stanovisek k podaným námítkám a připomínkám se stanovením termínu do 26.07.2012.

Pan Nigrin zaslal vyjádření k námítkám dne 18.07.2012 vedené pod č. j. SÚ/2146/12. Vzhledem k tomu, že stavební zákon jasně mluví o tom, že k námítkám a připomínkám podaným po veřejném projednání se nepřihlíží, nemohl pořizovatel touto písemností obeslat dotčené orgány k vyjádření. Pořizovatel však nemůže popřít, že by takovou to

pisemnost neobdržel a o informacích v ní obsažených nevěděl, a proto pisemnost zohlední v tomto vyhodnocení.

Pořizovatel dále musí uvést, že k námitce nebyla uplatněna žádná stanoviska dotčených orgánů, což je vzhledem na obsah podané námítky pochopitelné, nicméně pořizovatel si je vědom, že námitka se týkala zastavitelných ploch BV 49/1 a BV 56/1 a proto použije stanoviska dotčených orgánů uplatněných k těmto plochám v rámci ostatních námitek.

Jedná se o stanovisko Městského úřadu Semily, odboru životního prostředí, orgánu ochrany přírody a krajiny ze dne 26.06.2012 pod č. j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: „Městský úřad Semily – orgán ochrany přírody a krajiny není kompetentní k vydání stanoviska ve věci zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, nicméně souhlasí s tím podané námitce vyhovět, jelikož jsou předmětné plochy BV 49/1 a BV56/1 z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny místně nevhodné, a to zejména z důvodu snižování harmonického měřítka krajinného rázu.“

Stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: „Požadavek na vyřazení lokalit BV 49/1 a BV 56/1 z územního plánu. Umístění obou lokalit bylo předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF. Do územního plánu byly dotčenými orgány státní správy odsouhlaseny plochy s nejmenšími dopady na zájmy chráněné příslušnými předpisy, jak je konstatováno v připomínce 45. Lokality jsou vyznačeny v místě a rozsahu dohodnutém. Z hlediska zájmů ochrany ZPF byla v každé lokalitě odsouhlasena jen nezbytná plocha v místě blíže stávající zástavby, s co nejmenším narušením uspořádání ZPF v daném území. K případnému vyřazení těchto ploch z územního plánu orgán ochrany nemá námitek.“

Stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, orgánu ochrany přírody a krajiny ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: „U plochy BV 49/1 nebyl pochůzkou na místě zjištěn negativní vliv na zájmy chráněné KÚ LK. Z hlediska krajinářského a z hlediska absence sítí je však výstavba na místě nevhodná. U návrhové plochy BV 56/1 byl zjištěn výskyt ZCHD (zvláště chráněného druhu - ještěrky živorodé a modráska – druh chráněný v rámci Natura 2000) a z daných důvodů požaduje orgán ochrany dané námitce na vypuštění návrhové zastavitelné plochy vyhovět. V případě výstavby na dané ploše by musela být žadateli udělena výjimka dle § 56 zákona. Tuto lze udělit pouze na stavby budované ve veřejném zájmu. Výskyt prstnatce májového nebyl na žádném z pozemků zjištěn, ani není vzhledem k charakteru stanoviště předpokládán.“

Vzhledem k tomu, že vyřízení námítky (resp. námitek) vztahujících se k zastavitelným plochám BV 49/1 a BV 56/1 vedlo k řešení, které přímo ovlivnilo oprávněné zájmy namítajícího pana Nigrina jiným způsobem, než návrh opatření obecné povahy při veřejném projednání, má pořizovatel za povinnost dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů zajistit jeho stanovisko. Pořizovatel v tomto případě přistoupil k řešení, že oním stanoviskem je právě vyjádření pana Nigrina, neboť samotné vyjádření se opírá o předpoklad, že by právě předmětné plochy BV 49/1 a BV 56/1 byly vyhodnoceny negativně a došlo k zapracování předmětných ploch jiným způsobem, než je zájmem pana Nigrina.

Z obsahu vyjádření (stanoviska) pana Nigrina:

„Po prostudování přiložených námitek pí. Dagmar Halamové, Topolová 704, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou, pí. Lady Svobodové, Domašov 378, 790 01 Bělá pod Pradědem, Petice s přiloženými podpisy občanů je zřejmé, že se jedná o totožné dopisy.

Je až s podivem jak mají lidé z různých koutů republiky, z nichž mnozí v místě nežijí a nemají zde ani nemovitosti, stejné názory. Při porovnání textu dopisů, je zcela evidentní, že je psala jedna a tatáž osoba. Výjimkou ve stylizaci připomínek je dopis Mysliveckého sdružení „Slap“ v Chuchelně, i když je na základě společných znaků dopisů, stylu písma, úvodní hlavičky i samotného textu, zřejmé, že dopis byl mysliveckému sdružení připraven pouze k podpisu, ale ve skutečnosti vyjadřuje názor pisatele všech dopisů. Dovolím si reagovat na jednotlivé námitky v dopisech pisatele (jedná se přeci o jednoho člověka).“

Pořizovatel uvádí, že mu nepřísluší posuzovat podání z hlediska shodnosti obsahů různých namítajících či připomínkových, nicméně musí uvést, že nevidí důvod, proč by se jedna osoba nemohla ztotožnit s názory osoby jiné a tento svůj názor stvrdit svým podpisem. Z hlediska správního podání se jedná o plnohodnotně uplatněnou námitku či připomínku a při vyhodnocování je povinností pořizovatele se jí zabývat.

„V úvodu námitek pisatel hovoří o tom, že využití těchto ploch pro výstavbu je rozporu se zásadami územního plánu atd. Domnívám se, že navrženou plochou pro zástavbu, která je jedna z nejmenších v celém územním plánu Obce Chuchelna nedojde k znehodnocení krajiny, ani luk. Na plochách je navržen vždy pouze jeden rodinný dům. V současné době je na nich prováděna zemědělská činnost, louky jsou pravidelně koseny a spásány. V době veřejného projednání územního plánu tj. dne 18.06.2012 se na nich páslo 20-ti hlavé stádo krav, které rozhodně neminulo zmiňované léčivé či chráněné rostliny, které se dle pisatele na předmětných pozemcích nacházejí.“

Míra znehodnocení krajiny byla posouzena příslušným dotčeným orgánem, tj. Městským úřadem Semily, který ve svém stanovisku uvedl, že z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny je vymezení ploch nevhodné a to zejména z důvodů harmonického měřítka krajinného rázu. K textu dále uvádíme, že zemědělská činnost, která dle namítajícího v současné době na pozemcích probíhá, je v souladu s druhem pozemku zapsaným v evidenci katastru nemovitostí.

„K bodu 1) námitek: navržený rozsah ploch pro zastavění byl původně daleko větší, než je v současné době prezentován v Návrhu územního plánu. K navrženým pro zástavbu byly požadavky dotčených orgánů státní správy, které se na tvorbě územního plánu podílejí a mají k jeho utváření i vlastní požadavky. Z tohoto důvodu byl původně navržený rozsah ploch zredukován na presentované plochy BV 56/1 a BV 49/1, které se umístili právě tak, aby byly v blízkosti již stávajících objektů tedy domu na st. 95, čp. 42, a domu na pozemku st. 9, če. 1.“

Pořizovatel k textu dále musí doplnit, o skutečnosti, že původně se nejednalo o dvě, nýbrž tři plochy, z nichž jedna byla původně požadována jako bydlení s možností zemědělského hospodaření (chov koní). V průběhu pořizování byl záměr na chov koní vlastníkem změněn na plochu bydlení. Pořizovatel musí dále uvést, že zařazení ploch do územního plánu bylo ve fázi zpracování dokumentace pro společné jednání a v průběhu společného jednání požadováno rovněž obcí, resp. určeným zastupitelem.

„K bodu 2) námitek: Rozsah ploch byl oproti původnímu návrhu zmenšen, právě proto, aby byl zábor zemědělského půdního fondu co nejmenší. Upravený rozsah ploch byl rovněž konzultován na krajském úřadě. Třída ochrany IV. a V. má nejmenší koeficient, pro zpracování výpočtu za zábor ZPF. Bonita dotčených pozemků s e pohybuje v cenách 1,05 -1,7 Kč/m², přičemž cena opravdu hodnotných zemědělských ploch je až kolem 5-7 Kč/m².“

Pořizovatel k předmětnému bodu uvádí, že k záboru zemědělského půdního fondu je příslušným dotčeným orgánem Krajský úřad Libereckého kraje, který lokalitu vyhodnotil

a následně vydal stanovisko, jehož znění je uvedeno výše. Pořizovateli nepřísluší přehodnocovat rozhodnutí dotčeného orgánu a jeho stanovisko musí být respektováno.

„K bodu 3) námitek: Navržený rozsah předmětných ploch určených k zástavbě zcela určitě nenarušuje rozsah mezi zastavěnou plochou a plochami zeleně okolí. Plochy se navrhly právě v místech, kde již je stávající zástavba. Rozsah velikosti objektu, který by mohl být na plochách postaven, je jasně omezen v textové části územního plánu v článku 6.1.2. Bydlení v rodinných domech — venkovské (BV). Vymezení těchto nových ploch rozhodně nebrání turistice v místě. Stejně tak vede turistická stezka kolem lokality Blatiště – BV 4/11, BV 5/1, BV6/2 a nikdo v těchto případech taky neuplatňuje připomínky typu klidová zóna atd., jak je udáváno v bodě 3 námitek.“

Pořizovatel se v tomto bodě shoduje s namítajícím, a dále uvádí, že každým vymezením zastavitelné plochy ve volné krajině dojde k ovlivnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, je pak otázka posouzení a vyhodnocení jednotlivých zastavitelných ploch, zda toto ovlivnění je přiměřené či nadměrné. Zde se pořizovatel domnívá, že vymezení dvou ploch bydlení s velikostí přibližně 2500 a 1500 m² je v území přiměřeným. Pořizovatel se také nedomnívá, že vymezením dvou zastavitelných ploch pro bydlení dojde k nadměrnému narušení klidu, neboť v současné době se v řešeném území nachází 8 objektů pro bydlení a rekreaci, to znamená, že návrhem by došlo k přiměřenému nárůstu počtu objektů, který by zajisté neměl vliv na možnosti vycházek se psy, vyjížděk na koni či dokonce ovlivnění turistického ruchu na místní turistické stezce.

„K bodu 4) námitek: Příjezd k navrženým lokalitám je po stávajících zpevněných komunikacích, které využívají i vlastníci sousedních nemovitostí domu na st. 95 s čp. 42, domu na pozemku st. 9 s če. 1., domu na st. 92 s čp. 24., domu na st. 89, čp. 34. Stejně tak jako přijíždějí vlastníci těchto objektů ke svým nemovitostem tak stejně budou dostupné i plochy BV 56/1 a BV 49/1. Navrhoval bych pouze, aby cesta vyznačená v návrhu územního plánu byla vyznačena dle skutečnosti. Rozpor je vidět v ortofotomapě.“

I v tomto bodě se pořizovatel v otázce dopravní dostupnosti musí shodnout s názorem namítajícího, tj. že lokalita je dopravně dostupná po stávajících kataastrovaných pozemcích – ostatních komunikacích.

„K bodu 5) námitek: Stavební technika bude přizpůsobena cestám, po kterých bude k lokalitám přijíždět. V minulosti rovněž proběhla výstavba pomocného objektu u čp. 24 (dosud není zanesen v katastru nemovitostí, ale z ortofotomapy je patrný) a na pozemek p. č. 848/1 přijíždějí zemědělské stroje, které také využívají místní komunikace.“

Jak již pořizovatel uvedl v námitkách, vůči nimž je tato námitka směřována: souhlasí, že každý rozvoj v území je spojený s nárůstem dopravy a to zejména v době výstavby, tento jev je však krátkodobý (v dnešní době se často stavby realizují během jedné sezóny). Pořizovatel ale opětovně uvádí, že na základě jeho posouzení, by nárůst zatížení území z dlouhodobého hlediska nebyl na takové úrovni, aby kvalitu prostředí snížil pod únosnou mez.

„K bodu 6) námitek: toto je pouze subjektivní názor pisatele. K zásahu do vlastnických práv sousedních nemovitostí nedojde, nehledě na to, že v místech navržených lokalit nikdo trvale nebydlí.“

Pořizovatel nemá potřebnou kvalifikaci odhadu ovlivnění bonity místa a nemovitostí v případě zastavění území dalšími dvěma objekty pro bydlení, ale musí připustit, že lze předpokládat, že k takovému ovlivnění může dojít. Pořizovatel se však domnívá, že případné možné ovlivnění ceny nemovitostí není důvodem, pro nadřazení soukromého zájmu stávajících vlastníků objektů nad soukromé zájmy budoucího vlastníka.

„K bodu 7) námitek: K tomuto bodu musím uvést, že jednání s dotčenými orgány státní správy při tvorbě územního plánu již proběhlo a na základě těchto jednání byl původně větší navržený rozsah ploch určených pro zástavbu zmenšen a upraven do presentovaného rozsahu. K tomuto se zajisté vyjadřovala i Správa CHKO JH Český ráj, která hájí zájmy ochrany přírody a krajiny. Předpokládám, že se Správa CHKO před vyjádření k návrhu územního plánu seznámila s místy navrženými pro výstavbu a na základě toho sdělila úřadu územního plánování své stanovisko. Je zajímavé, jak majitelé suplují tento dotčený orgán státní správy a sami posuzují, kde jsou stanoviště chráněných rostlin a jak mohou plochy určené k výstavbě tato stanoviště ovlivnit. Ve skutečnosti jsou dotčené pozemky spásány dobyt看em a pravidelně zemědělsky obdělávány. Rozsah ploch BV 56/1 a BV 49/1 je v porovnání s ostatními lokalitami v obci Chuchelna velmi malý a je zde stále dost prostoru pro ponechání pastvin. Rovněž nechápu argument majitelů, že v důsledku stavby dojde k zarůstání přilehlých oblastí agresivnějšími bylinami a dřevinami. Bude tomu přesně naopak, neviděl jsem ještě novostavbu, kterou by si nechal majitel znehodnotit zarůstáním dřevin a agresivními rostlinami. Možná to tak mají majitelé, kteří ve svých nemovitostech nebydlí a mají je pouze, jako víkendovou chalupu do které jedou 4x do roka a pak se diví, cože jim to na zahradě roste, ale na údržbu nemovitosti a přilehlého pozemku nemají čas.“

K uvedenému musí pořizovatel uvést, že Správa Chráněné krajinné oblasti Český ráj, je kompetentní rozhodovat o povolení výjimek na území uvedených obcí, ale dále je nutné uvést, že tato kompetence platí pouze v hranicích vymezených chráněnou krajinnou oblastí, což je na území obce Chuchelna pás vedoucí po hřebeni Kozákova v rozsahu cca od rozhledny Kozákov k Bačovu. Kompetentním úřadem pro řešené lokality je v otázce zvláště chráněných druhů Krajský úřad Libereckého kraje, který své námítky a zjištěné skutečnosti uvedl ve své stanovisku, které je uvedeno výše.

„K připomínce Mysliveckého sdružení „Slap“ v Semilech: Jak už jsem uvedl výše, pochybuji, že by právě v lokalitách BV 56/1 a BV 49/1, bylo prostředí, kde by se zdržovala srnčí, černá zvěř, hnízdiště dravců i krkavce velkého a dalších vzácných živočichů. Při současném zemědělském obdělávání dotčených pozemků a pasením krav v těchto lokalitách by to měli opravdu těžké. Je pochopitelné, že při výstavbě vzniká krátkodobě větší dopravní a hluková zátěž, která ovšem nikterak výrazně nezvyšuje stávající provoz po místních komunikacích a hospodářské obdělávání a provoz zemědělských strojů v daných lokalitách. Plochy BV 56/1 a BV 49/1 jsou navrženy v tak malém rozsahu, že v žádném případě neohrozí ani neovlivní kvalitu okolního prostředí, jak z hlediska ochrany přírody, tak z hlediska narušení přírodních biotopů.“

Pořizovatel zde musí uvést, že příslušným dotčeným orgánem pro posouzení vlivu umístění zastavitelných ploch na místní faunu je Městský úřad Semily, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny. Jelikož ve svém stanovisku na tento vliv dotčený orgán neupozornil, lze předpokládat, že jeho vliv nebude výrazný a nebránil by umístění zastavitelných ploch.

„V případě, že dojde k vyřazení ploch z nového územního plánu Obce Chuchelna, byl bych se naopak já musel domnívat, že pisateli námitek je korupční prostředí osobně dobře známo. Neumím si totiž vysvětlit, proč by i přes to, že dotčené lokality byly náležitě projednány a to již od jara roku 2009, kdy jsem podal návrh na začlenění pozemků do územního plánu, měly být nyní vyřazeny. Znovu připomínám, že všechny dotčené orgány státní správy se již návrhem územního plánu zabývaly a bylo proto s podivem, zcela nelogické a hlavně podezřelé, že by náhle měnily svá stanoviska a rozhodnutí.“

Pořizovatel se odmítá vyjadřovat k větě první uvedeného odstavce, neboť mu nejsou známi žádné okolnosti, které by vedly k protiprávnímu jednání ve věci pořizování a projednávání Územního plánu Chuchelna.

Pořizovatel dále uvádí, že v rámci zapracování stanovisek dotčených orgánů je jeho pravomocí pouze kontrola kompetentnosti dotčeného orgánu k předmětu stanoviska, tj. zda dotčený orgán je místně a věcně příslušný a to na základě ustanovení právních předpisů, pořizovatel však nemá pravomoc zkoumat stanoviska dotčených orgánů z hlediska jejich odbornosti. Uplatněná stanoviska dotčených orgánů jsou tak pro pořizovatele závazná a je jeho povinností je respektovat.

Na základě výše uvedeného musí pořizovatel uvést, že přestože plochy již byly s kladným výsledkem projednány v rámci společného jednání, byla při veřejném projednání uplatněna výše uvedená stanoviska dotčených orgánů, jejichž závěr je vzhledem k umístění ploch v území negativní, a nebylo by vhodné zastavitelné plochy ponechat v územním plánu jako zastavitelné. Zásadní skutečností, která vedla k rozhodnutí o námitce bylo, že určený zastupitel pro územní plánování tlumočil při vyhodnocování námítky stanovisko obce (usnesení Rady obce), které bylo negativní k ponechání zastavitelných ploch v územním plánu, jelikož z pohledu obce není žádoucí směřovat rozvoj zástavby obce do této části obce, proto budou uvedené plochy zařazeny dle svého současného využití dle katastru nemovitostí, tj. do plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Námitka č. 10

Anna Tulaková

Námitka doručená dne 18.06.2012, vedená pod č. j. SÚ/1839/12

Nesouhlasím s navrhovanou změnou územního plánu a to s tím aby st. p. č. 71 a p. p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov byly převedeny na zeleň doprovodnou.

Na pozemku stával dům. Z tradice bychom chtěli možnost výstavby zachovat. Jsme domluveni s kupci, že na pozemku vystaví dům tak, aby zůstal zachován ráz krajiny. Na parcele nad pozemkem je čerstvá novostavba, takže nový dům bude plynule navazovat na stávající zástavbu obce. Na pozemku je elektřina a studna.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 10 se nevyhovuje, pozemky st. p. č. 71 a p. p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov budou ponechány v ploše zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č.j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Nesouhlasíme s vymezením plochy. Požadujeme umístit zástavbu pouze na pozemek s. p. p. 71 k. ú. Lhota Komárov. Dále požadujeme upravit rozlohu vymezení BV a zároveň požadujeme v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlou zeleň.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námítky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „Nesouhlas vlastníků s vyznačením plochy pozemků st. p. 71 a p. p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov jako plochy zeleně ZD92, doplněný požadavky zájemců o výstavbu objektu bydlení v daném místě. Orgán ochrany ZPF souhlasí, požadavky na zařazení pozemků do ploch pro bydlení jsou v souladu s ustanovením § 4 zákona o ochraně ZPF.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „Plocha má charakter mimolesní zeleně, s výskytem ZCHD (výskyt ještěrky živorodé). Na pozemku je kataistrováno zbořeniště, není námitek k obnově ve vymezených hranicích stavby. Plocha však bude redukována na bezprostřední blízkost zástavby. Plocha bude dohodnuta v rámci dohodovacího řízení.“

Vyhodnocení námítky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel a určený zastupitel posoudili podanou námítku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek a cílů a úkolů hájených územním plánování a dospěli k závěru, že uplatněná stanoviska dotčených orgánů jsou částečně negativní.

Vzhledem k tomu, že však dotčené orgány připustily obnovení stavby pouze na místě stávajícího zbořeniště (st. p. č. 71 v k. ú. Lhota Komárov) a z důvodu, že pořizovateli je zřejmé, že umístění stavby na takto vymezené ploše není možné (ke stavbě pro bydlení by nebylo možné realizovat zahradu, neboť plocha smíšená nezastavěného území – zeleň doprovodná (ZD) neumožňuje tento způsob využití), tak pořizovatel svolal dohodovací řízení s dotčenými orgány, aby se pokusil dohodnout rozšíření zastavitelné plochy i na přiléhající pozemky.

Dotčené orgány opětovně posoudily předložený záměr a skutečnosti, které jim byly sděleny při dohodovacím řízení (možnost realizace stavby pouze na pozemku zbořeniště) a dospěly k závěru: Městský úřad Semily, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny – dotčený orgán uvedl, že přestože stavbu rodinného domu by bylo možné umístit na stávajícím stavebním pozemku p. č. 71 v k. ú. Lhota Komárov zapsaném v katastru nemovitostí jako zbořeniště, tak po zvážení současných dispozic pozemku p. č. 596/1 (pozemek obklopující zbořeniště) a provedeném terénním šetření orgán ochrany přírody zaujal stanovisko, ve kterém nesouhlasí s umístěním staveb na dotčeném pozemku. Nyní jsou pozemky z celé části pokryty vzrostlou vegetací, která tvoří cenný krajinnotvorný prvek, nehledě na vzrostlé jedince dosahující úctyhodných rozměrů. Pozemek není v linii se současnou ani plánovanou zástavbou, tudíž prakticky vybihá do volné krajiny, kdy v případě zástavby nelze takové narušení krajinného rázu harmonického charakteru z žádné části podpořit, ani za předpokladu zmenšení či úpravy

vymezení plochy (zápis z dohodovacího řízení ze dne 19.09.2012 uložený pod č. j. SÚ/2793/12). Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany přírody a krajiny v rámci dohodovacího řízení uvedl, že trvá na původním stanovisku, tj. zástavba je možná na pozemku zbořeniště, nicméně požaduje zachovat zeleň na okolních pozemcích (zápis z dohodovacího řízení ze dne 27.09.2012 uložený pod č. j. SÚ/2863/12).

Pořizovatel na základě výsledků dohodovacího řízení znovu přehodnotil možnost a reálnost umístění stavby rodinného domu včetně staveb a zařízení, které bývají zpravidla umísťovány na pozemky staveb rodinného domu, a dospěl k závěru, že samotný pozemek st. p. č. 71 v k. ú. Lhota Komárov nemůže zabezpečit dostatečnou plochu pro umístění stavby rodinného domu včetně doprovodných staveb a zařízení, přičemž tyto doprovodné stavby nebude možné umístit ani na pozemek okolní (p. p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov), který je územním plánem veden jako plocha smíšená nezastavěného území – zeleň doprovodná (ZD), přičemž dotčený orgán trvá na zachování zeleně na pozemku p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov.

Na základě uvedeného musel pořizovatel a určený zastupitel konstatovat, že z výše uvedených důvodů není smysluplné zařazovat st. p. č. 71 v k. ú. Lhota Komárov jako plochu bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), neboť sám o sobě nemůže plnit vymezenou funkci a proto námitce nemůže být vyhověno.

Námitka č. 11

Marie Nawarynská

Námitka doručená dne 18.06.2012, vedená pod č. j. SÚ/1840/12

Nesouhlasím s navrhovanou změnou územního plánu a to s tím aby st. p. č. 71 a p. p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov byly převedeny na zeleň doprovodnou.

Na pozemku stával dům. Z tradice bychom chtěli možnost výstavby zachovat. Jsme domluveni s kupci, že na pozemku vystaví dům tak, aby zůstal zachován ráz krajiny. Na parcele nad pozemkem je čerstvá novostavba, takže nový dům bude plynule navazovat na stávající zástavbu obce. Na pozemku je elektřina a studna.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce č. 11 se nevyhovuje, pozemky st. p. č. 71 a p. p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov budou ponechány v ploše zemědělské – zemědělské obhospodařování – Stav (AO).

Odůvodnění:

K předmětné námitce byla dotčenými orgány uplatněna následující stanoviska, která sloužila jako podklad pro vyhodnocení a úvahy pořizovatele:

Městský úřad Semily, odbor životního prostředí z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.06.2012 pod č. j. ŽP/1820/12, ve spisu Územní plán Chuchelna vedené pod č. j. SÚ/2294/12: Orgán ochrany přírody příslušný dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uplatnil k námitce následující: – „Nesouhlasíme s vymezením plochy. Požadujeme umístit zástavbu pouze na pozemek s. p. p. 71 k. ú. Lhota Komárov. Dále požadujeme upravit rozlohu vymezení BV a zároveň požadujeme v maximální možné míře zachovat stávající vzrostlou zeleň.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod

č. j. OÚPSŘ/70/2009/OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ochrany ZPF) podle § 13 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), příslušný podle § 17a písmene a) zákona o ochraně ZPF, k návrhu nové změny využití ploch vzešlých z veřejného projednání ÚP Chuchelna uplatňuje následující stanovisko: Po přezkoumání podané námítky z hlediska zájmů ochrany ZPF chráněných zákonem o ochraně ZPF a jeho prováděcími předpisy orgán ochrany ZPF uvádí následující: – „Nesouhlas vlastníků s vyznačením plochy pozemků st. p. 71 a p. p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov jako plochy zeleně ZD92, doplněný požadavky zájemců o výstavbu objektu bydlení v daném místě. Orgán ochrany ZPF souhlasí, požadavky na zařazení pozemků do ploch pro bydlení jsou v souladu s ustanovením § 4 zákona o ochraně ZPF.“

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny; stanovisko ze dne 26.07.2012 pod č. j. OÚPSŘ/70/2009OUP, ve spisu Územní plán Chuchelna vedený pod č. j. SÚ/2294/12: Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k vydání stanoviska z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny v kompetenci krajského úřadu, sděluje: – „Plocha má charakter mimolesní zeleně, s výskytem ZCHD (výskyt ještěrky živorodé). Na pozemku je katastrováno zbořeniště, není námitek k obnově ve vymezených hranicích stavby. Plocha však bude redukována na bezprostřední blízkost zástavby. Plocha bude dohodnuta v rámci dohodovacího řízení.“

Vyhodnocení námítky pořizovatelem územního plánu:

Pořizovatel a určený zastupitel posoudili podanou námítku z hlediska vlastního podání, uplatněných stanovisek a cílů a úkolů hájených územním plánování a dospěli k závěru, že uplatněná stanoviska dotčených orgánů jsou částečně negativní.

Vzhledem k tomu, že však dotčené orgány připustily obnovení stavby pouze na místě stávajícího zbořeniště (st. p. č. 71 v k. ú. Lhota Komárov) a z důvodu, že pořizovateli je zřejmé, že umístění stavby na takto vymezené ploše není možné (ke stavbě pro bydlení by nebylo možné realizovat zahradu, neboť plocha smíšená nezastavěného území – zeleň doprovodná (ZD) neumožňuje tento způsob využití), tak pořizovatel svolal dohodovací řízení s dotčenými orgány, aby se pokusil dohodnout rozšíření zastavitelné plochy i na přiléhající pozemky.

Dotčené orgány opětovně posoudily předložený záměr a skutečnosti, které jim byly sděleny při dohodovacím řízení (možnost realizace stavby pouze na pozemku zbořeniště) a dospěly k závěru: Městský úřad Semily, odbor životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny – dotčený orgán uvedl, že přestože stavbu rodinného domu by bylo možné umístit na stávajícím stavebním pozemku p. č. 71 v k. ú. Lhota Komárov zapsaném v katastru nemovitostí jako zbořeniště, tak po zvážení současných dispozic pozemku p. č. 596/1 (pozemek obklopující zbořeniště) a provedeném terénním šetření orgán ochrany přírody zaujal stanovisko, ve kterém nesouhlasí s umístěním staveb na dotčeném pozemku. Nyní jsou pozemky z celé části pokryty vzrostlou vegetací, která tvoří cenný krajinnotvorný prvek, nehledě na vzrostlé jedince dosahující úctyhodných rozměrů. Pozemek není v linii se současnou ani plánovanou zástavbou, tudíž prakticky vybihá do volné krajiny, kdy v případě zástavby nelze takové narušení krajinného rázu harmonického charakteru z žádné části podpořit, ani za předpokladu zmenšení či úpravy vymezení plochy (zápis z dohodovacího řízení ze dne 19.09.2012 uložený pod č. j. SÚ/2793/12). Krajský úřad Libereckého kraje, orgán ochrany přírody a krajiny

v rámci dohodovacího řízení uvedl, že trvá na původním stanovisku, tj. zástavba je možná na pozemku zbořeniště, nicméně požaduje zachovat zeleň na okolních pozemcích (zápis z dohodovacího řízení ze dne 27.09.2012 uložený pod č. j. SÚ/2863/12).

Pořizovatel na základě výsledků dohodovacího řízení znovu přehodnotil možnost a reálnost umístění stavby rodinného domu včetně staveb a zařízení, které bývají zpravidla umísťovány na pozemky staveb rodinného domu, a dospěl k závěru, že samotný pozemek st. p. č. 71 v k. ú. Lhota Komárov nemůže zabezpečit dostatečnou plochu pro umístění stavby rodinného domu včetně doprovodných staveb a zařízení, přičemž tyto doprovodné stavby nebude možné umístit ani na pozemek okolní (p. p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov), který je územním plánem veden jako plocha smíšená nezastavěného území – zeleň doprovodná (ZD), přičemž dotčený orgán trvá na zachování zeleně na pozemku p. č. 596/1 v k. ú. Lhota Komárov.

Na základě uvedeného musel pořizovatel a určený zastupitel konstatovat, že z výše uvedených důvodů není smysluplné zařazovat st. p. č. 71 v k. ú. Lhota Komárov jako plochu bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), neboť sám o sobě nemůže plnit vymezenou funkci a proto námitce nemůže být vyhověno.

Aby bylo možné zajistit účast pořizovatele na jednání Zastupitelstva obce, které bude vydávat územní plán, Vás žádám o sdělení termínu konání tohoto jednání.

S pozdravem

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA:

MĚSTSKÝ ÚŘAD SEMILY

obvodní stavební úřad
oddělení územního plánování

PODPIS: *Jaromír Mejsnar v. r.*

Jaromír Mejsnar

vedoucí oddělení územního plánování
obvodní stavební úřad