

# PŘÍLOHA Č. 5

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŘENOV (ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ, KTERÉ ZPRACOVÁVÁ POŘIZOVATEL):

Rozhodnutí o námitkách, uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci veřejného projednání, které se konalo 12.07.2011.

Vypořádání námitek, uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011.

Vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci veřejného projednání, které se konalo 12.07.2011.

Vyhodnocení připomínek, uplatněných v rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona.

Vypořádání námitek, uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání, které se konalo 24.02.2015.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, UPLATNĚNÝCH  
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŘENOV  
V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE  
KONALO 12.07.2011

## **Námítka č. 1 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

### **rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 82/1, 82/3 a 106/12 všechny v katastrálním území Polubný:**

**Pan Ing. Petr Víték, PhD.**

**Datum narození: není v námitce uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Proboštská 1644/4, 160 00 Praha 6 Dejvice**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 22.06.2011 a zaevidována pod č.j. 14312/2011.**

**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

*„Námítku podávám jako majitel pozemků parcelní číslo 82/1, 82/3 a 106/12 všechny v katastrálním území Polubný. Uvedené pozemky jsou ve stávajícím územním plánu vedeny jako stavební. V souladu s tím bylo vydáno stavební povolení pro výstavbu rodinného domu s příslušenstvím. Toto rozhodnutí nabylo právní moci. Součástí územního řízení bylo mj. i souhlasné stanovisko CHKO Jizerské hory. V návrhu ÚP jsou pozemky uvedeny jako nezastavěné plochy NS, což je v rozporu s výše uvedeným. Žádám proto zdvořile, aby byl v novém územním plánu zaveden stav odpovídající současnému právnímu stavu a výše uvedené pozemky byly vedeny jako smíšené obytné – rekreační (SR) shodně se sousedními pozemky.“*

Území dotčené námítkou není v textu námítky výslovně vymezeno, podatel uvádí pouze čísla pozemků, k nimž se vztahuje jeho požadavek, včetně označení katastrálního území. V námítce podatel neuvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byly předmětné pozemky součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 1 – NÁMITCE SE VYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 1:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námítka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Požizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námítka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 22.06.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatel nebyl vyzván úřadem územního plánování k doplnění námítky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořízení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námítkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námítce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že

námítka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývá podatele k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

**2. Prověření, zda je námítka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námítka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podatelem v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Ing. Petr Vítek, PhD., bytem Proboštská 1644/4, 160 00 Praha 6 Dejvice, je vlastníkem pozemků parcelní číslo 82/1, 106/12 a st. 1478 (v době uplatnění námítky pozemek parcelní číslo 82/3) vše v katastrálním území Polubný.

Přestože námítka nesplňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatel má přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem (je vlastníkem pozemků v obci Kořenov), a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemky v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podateli oprávnění podat námítku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 22.06.2011 a zaevidována pod č.j. 14312/2011. **Z uvedeného vyplývá, že námítka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

**3. Odůvodnění rozhodnutí o námítce – vlastní věcné odůvodnění**

Při rozhodování o námítce č. 1, uplatněné proti návrhu ÚPK v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezování území, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na uvedené právní předpisy je stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námítce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námítky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.: „K podané námitce projektant konstatoval, že předmětné pozemky byly v návrhu ÚPK pro společné jednání vymezeny a s dotčenými orgány řádně projednány. Jedná se o administrativní chybu, která bude opravena v grafické části ÚPK“.

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „Zařadit plochu - pozemky parcelní číslo 82/1, 82/3 a 106/12 všechny v katastrálním území Polubný, v obci Kořenov, jako zastavěnou ve funkčním využití – plochy smíšené obytné – rekreační (SR)“.

Na základě výše citovaného pokynu úřadu územního plánování projektant návrh ÚPK upravil – byla vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), která je označena kódem P-Z55. Její vymezení je v textové části odůvodnění ÚPK v kapitole 9.4 s názvem *Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby* odůvodněno takto: *Jedná se o zastavitelnou plochu vymezenou za účelem zohlednění právního stavu v území. Vymezení této zastavitelné plochy není v rozporu s koncepcí rozvoje, s limity využití území a s ochranou hodnot území (zejména s ochranou přírody a krajiny) ani s veřejnými zájmy. Vymezení zastavitelné plochy nebrání ani obecné urbanistické zásady – plocha navazuje na zastavěné území v severní části Horního Polubného, logicky doplňuje stávající zástavbu podél silnice III. třídy III/29019, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje, plocha má rozlohu 0,30 ha, nachází se ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Plocha je sice částečně dotčena limity využití území (nadzemní vedení vn, včetně ochranného pásma, ochranné pásmo silnice III/29019) avšak uvedené limity nejsou překážkou pro využití plochy pro požadovaný účel.*

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětných pozemků v katastrálním území Polubný, se následně nezměnilo a bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce.

**Z uvedených důvodů je patrné, že požadavku v uplatněné námitce bylo vyhověno, pozemky parcelní číslo 82/1, 106/12 a st. 1478 (v době uplatnění námitky pozemek parcelní číslo 82/3) vše v katastrálním území Polubný, jsou v ÚPK vymezeny jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), která je označena kódem P-Z55.**

## **Námítka č. 2 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

### **rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 346/4 v katastrálním území Polubný:**

**Pan Ing. Petr Tomáš**

**Datum narození: není v námitce uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Valteřice 22, 514 01 Jilemnice**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 22.06.2011 a zaevidována pod č.j. 14313/2011.**

**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

*„V navrhovaném územním plánu není zahrnuta změna na pozemku v katastrálním území Polubný, obec Kořenov, jejímž jsem vlastníkem. Jedná se o severní část parcely 346/4 přilehlé k současné zástavbě. Situace je přiložena na katastrální mapě. Prosím o vyjádření k této situaci. Rovněž tímto podávám námítku k projednání současně sestavovaného ÚP. Byl bych rád, kdyby změna mohla být zahrnuta do nového územního plánu.“*

Vzhledem k tomu, že přílohou námítky je grafická příloha se zákresem, lze dovodit, že takto (dle zákresu) vymezil podatel území dotčené námítkou – tj. severní část pozemku parcelní číslo 346/4 v katastrálním území Polubný.

V námítce podatel neuvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byla předmětná část pozemku součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 2 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 2:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námítka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Požizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námítka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 22.06.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatel nebyl vyzván úřadem územního plánování k doplnění námítky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořizení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námítkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námítce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námítka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatele k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl



projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

**2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podatelem v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Ing. Petr Tomáš, dle údajů v katastru nemovitostí bytem Valteřice 22, 514 01 Horní Branná, je spoluvlastníkem pozemku parcelní číslo 346/4 v katastrálním území Polubný.

Přestože námitka nespĺňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatel má přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem (je spoluvlastníkem pozemku v obci Kořenov), a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námitka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 22.06.2011 a zaevidována pod č.j. 14313/2011. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

**3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění**

Při rozhodování o námitce č. 2, uplatněné proti návrhu ÚPK, v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.) a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezení území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.); resp. z konkrétních ustanovení těchto právních předpisů a z toho, jak jsou naplňovány a konkretizovány vlastním řešením ÚPK. Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli ze Zadání Územního plánu Kořenov, schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 11.11.2009 usnesením č. 174/09, ze zvláštních právních předpisů a z konkrétních požadavků, vyplývajících z těchto zvláštních právních předpisů, které byly v průběhu pořizování ÚPK uplatňovány dotčenými orgány. Podpůrným pro rozhodnutí o námitce byly i Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Tanvald, jejich poslední úplná aktualizace 2014, zejména karta obce Kořenov – souhrn swot analýz dle témat. Uvedené právní předpisy a podklady byly vzaty v úvahu postupně jednotlivě i

následně ve vzájemných souvislostech a v konečném důsledku vždy v souvislostech a vazbách na vlastní návrh řešení ÚPK a na odůvodnění tohoto řešení.

V návaznosti na uvedené právní předpisy a podklady je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námitky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam u převážné většiny námitek obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“. V daném konkrétním případě námitky č. 2 není úřadem územního plánování stanoven pokyn k úpravě návrhu, záznam z veřejného projednání má však v daném případě zásadní vypovídající význam v tom, že je zde jednoznačně specifikován požadavek podatele, který z textu námitky přímo nevyplývá a pořizovatel by jej musel dovozovat. Cit.: „*Žadatel podává námitku na vymezení nové zastavitelné plochy – její severní části (přílehlá k současné zástavbě) ve funkčním využití pro funkci rodinného (rekreačního) bydlení (SR), dále viz příloha*“.

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, cit.:

*„Zástupce obce konstatoval, že na základě veřejného projednání by mohlo dojít vlivem dalších podnětů (ve vztahu k vymezení dalších zastavitelných ploch) k podstatné úpravě návrhu ÚPK, čímž by mohlo dojít k posunutí termínu vydání ÚPK, k tzv. opakovanému veřejnému projednání.“*

V rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, uplatnily stanovisko k této námitce dotčené orgány:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) cit.: *„konstatuje, že zařazení pozemku do zastavitelných ploch nebylo předmětem návrhu ÚPK, proto se k záměru nevyjádřila. V rámci projednání ÚPK se k záměru vyjádří v případě, že bude předmětem řešení projednávaného návrhu“.*
- Mimo projednání ÚPK Správa CHKO JH cit.: *„konstatuje, že na základě předložených podkladů by záměr z hlediska urbanistické struktury zástavby byl přijatelný v severní části pozemkové parcely v těsné vazbě na stávající soubor staveb, z hlediska přírodovědné hodnoty louky by bylo třeba provést odborné posouzení louky botanikem.“*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu konstatuje, že předmětný pozemek p.č. 346/4 v k.ú. Polubný je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Námitka se nedotýká zájmů ochrany zemědělského půdního fondu“.*

Předmětem uplatněné námitky je požadavek podatele, spoluvlastníka pozemku parcelní číslo 346/4 v katastrálním území Polubný, na vymezení severní části pozemku jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy pro bydlení. Předmětný pozemek je situován ve střední části Polubného.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS). Jak již bylo uvedeno, v případě námitky č. 2 nestanovil úřad územního plánování žádný pokyn k úpravě návrhu

ÚPK. Řešení uvedeného pozemku v katastrálním území Polubný se tedy následně nezměnilo a v téže podobě bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce. V dalších fázích pořizování ÚPK již podatel připomínku ani námitku neuplatnil.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je z uvedených důvodů dále zásadním stanovení urbanistické koncepce v ÚPK ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, tzn. vymezení zastavitelných ploch, včetně stanovení jejich rozsahu a odůvodnění jejich situování, stanovení podmínek pro jejich využití a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání. Podstatnou skutečností pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce jsou dále nesporné přírodní a kulturní hodnoty území a specifický charakter obce Kořenov.

Při vymezení zastavitelných ploch v ÚPK projektant vycházel ze základních cílů územního plánování, které jsou definovány v § 18 stavebního zákona. Dikcí ustanovení § 18 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona je jako stěžejní cíl územního plánování určen udržitelný rozvoj území, kterým je vyvážený stav územních podmínek tří specifických oblastí – příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a územní plánování je definováno jako soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zásadní význam pro nalézání shody o přijatelných řešeních na provedení změn v území má veřejný zájem, který chrání a uplatňuje územní plánování s tím, že současně je nutno mít na zřeteli hlediska pro harmonizaci stanovisek dotčených orgánů, kterým přísluší dle zvláštních právních předpisů ochrana veřejných zájmů na dílčích úsecích veřejné správy, i soukromých zájmů, která jsou uvedena v § 18 odst. 4 stavebního zákona. *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“*. Veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování je tedy zhodnocování území, resp. územní rozvoj, ochrana krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vyznačování zastavitelných ploch. V průběhu celého procesu pořizování ÚPK byla v souladu s uvedenými cíli územního plánování hledána a prověřována taková řešení, která zajistí udržitelný rozvoj území, umožní pro území únosnou míru nové výstavby a zároveň budou dostatečně chránit nesporné přírodní a kulturní hodnoty, přestože v území prakticky zcela pokrytém Chráněnou krajinnou oblastí Jizerské hory (dále jen CHKO JH), částečně Krkonošským národním parkem (dále jen KRNAP), památkovou rezervací Jizerka, územími soustavy Natura 2000 a dalšími přírodními a krajinnými hodnotami, bylo hledání obecně prospěšného souladu mezi zájmy soukromými a veřejnými zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů a jejich koordinace poměrně složitá.

Zmocněním pro uplatňování cílů územního plánování orgány územního plánování jsou úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona. Při pořizování územního plánu jsou plněny zejména úkoly stanovené v odst. 1 pod písm. b) *„stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území“*, c) *„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí,*

geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání“, f) „stanovovat pořadí prováděných změn v území (etapizaci)“, g) „vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem“, h) „vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn“, i) „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení“, j) „prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území“, k) „vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany“, l) „určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území“, o) „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“. Odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, opírá pořizovatel mj. i o úkoly územního plánování stanovené v § 19 odst. 1, písm. b), c), a o).

Úkol stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, je pro řešení v územním plánu konkretizován ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona cit.: „*Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.*“; obsah a účel územního plánu vyplývá dále i z ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona „*Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování ....*“

Vymezování ploch v územním plánu v rámci stanovení urbanistické koncepce, je tedy jedním ze základních úkolů územního plánu. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. c) je urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, uvedena jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. b) je urbanistická koncepce uvedena jako součást grafické části územního plánu – hlavního výkresu.

Stavební zákon dále stanoví pro vymezování ploch pravidla, která mají předcházet libovůli a zaručit všestranné posouzení a zdůvodnění řešení navrhovaných v územním plánu. V rámci ochrany nezastavěného území, což je, jak již bylo uvedeno, jedním ze základních cílů územního plánování, musí být, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu odůvodněno vyhodnocením účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

V rámci stanovení urbanistické koncepce (v souvislosti s tím i stanovení koncepce veřejné infrastruktury) jsou v ÚPK, v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a dále v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., navržena taková řešení, která vytvářejí předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a která zaručí i účelné využití území a předurčí soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Stanovení urbanistické koncepce je obsahem kapitoly 3 textové části ÚPK a je odůvodněno v kapitole 10.9 textové části odůvodnění. Urbanistická koncepce je vyjádřena

v grafické části ÚPK – v hlavním výkrese a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkrese.

Se zřetelem na specifické nároky na prostředí obce Kořenov, v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce (*„Zachovat původní urbanistickou strukturu jednotlivých sídel v řešeném území, unikátní kulturní krajinu a stabilizovanou strukturu osídlení, které jsou výrazem identity území a jeho historického vývoje.“*), s ohledem na priority koncepce rozvoje území obce se současnou ochranou hodnot území, dle kapitoly 2 textové části ÚPK s názvem *„Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“*, je v textové části ÚPK urbanistická koncepce stanovena v kapitole 3 s názvem *„Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“*. Urbanistická koncepce souhrnně definovaná v textové části ÚPK je potvrzována v celém rozsahu v grafické části ÚPK.

Jsou stanoveny zásady pro využívání území, dále jsou v rámci urbanistické koncepce, v souladu s § 3 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, s následným rozlišením podle významu dle § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy územních rezerv. Součástí stanovené urbanistické koncepce je vymezení systému sídelní zeleně.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) stanoveny v kapitole 6 textové části ÚPK s názvem *„Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“*. Podmínky plošného a prostorového uspořádání v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) jsou stanoveny v podkapitole 3.5 (charakter a struktura zástavby) a v citované kapitole č. 6 textové části ÚPK (výšková hladina zástavby, minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků, koeficient zastavěných ploch).

Stanovení urbanistické koncepce je v textové části odůvodnění ÚPK velmi podrobně odůvodněno v kapitole 10 s názvem *„Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty“* v podkapitole 10.8 s názvem *„Východiska urbanistické koncepce“* a v podkapitole 10.9 s názvem *„Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce“*.

Urbanistická koncepce je v ÚPK stanovena na základě propracovaného a konkrétního vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona. Toto vyhodnocení je obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění s názvem *„Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“*.

Základem tohoto vyhodnocení je výpočet, z něhož projektant primárně vychází. Vyhodnocení je dále postaveno na jednoznačné rovině právní – nutnost respektování Zásad územního

rozvoje Libereckého kraje, nutnost ochrany kvalitní zemědělské půdy, nezbytnost ochrany přírody a krajiny a ochrany památkových a kulturních hodnot území, které jsou velice výraznými limity využití území v obci Kořenov, dále nutnost respektování dalších limitů využití území, ale i výstupů z poslední úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Tanvald 2014 (hrozba, týkající se tématu ochrany přírody a krajiny „*nekoncepční urbanizace území, včetně míry využití krajiny pro rekreační a sportovní účely*“), a na neméně důležité rovině urbanistické, která je doménou projektanta – urbanisty (aplikace urbanistických zásad, zejména začlenění soustavy sídel do systému osídlení, vztah sídel a krajiny, prostorové a funkční uspořádání sídel a okolní krajiny, zásady a prvky prostorové kompozice v zastavěném území i v krajině, uchování a rozvíjení hodnot území, princip vymezování zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zástavbu a stávající dopravní systém a systém technické infrastruktury apod.), s přihlédnutím k ekonomickému hledisku (reálná a ekonomicky únosná možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, využití dopravní a technické infrastruktury, která již v území je atd.).

Podpůrnou a doplňující rovinou je rovina politická - vůle zastupitelstva obce, která je vyjádřena zejména ve schváleném zadání stanovením požadavků na urbanistickou koncepci: „*Obec se rozvíjí a bude se rozvíjet jako horské sídlo venkovského typu – tato uvedená hlavní zásada vyjadřuje rozhodující limit a nastoluje určitý způsob obecného uvažování při rozhodování v čase a území. V obci bude vždy zapotřebí vnímat a rozvíjet jednotlivé prvky území jako více méně samostatné entity spojené určitými vazbami, které však nikdy nedosáhnou hustoty a síly běžné obce nebo města.*“, a nepřímo vyplývá i z vyhodnocení výsledků projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, které zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona podatel nevyužil možnosti uplatnit připomínku.

Kapitola 9 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*“ je rozdělena do čtyř podkapitol.

V podkapitole 9.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci Kořenov*“ je v potřebné míře podrobností zdůvodněno, které zastavitelné plochy dle platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), tzn. územního plánu, který byl platnou územně plánovací dokumentací v době pořizování ÚPK, a který byl schválen Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996, jsou dosud nevyužity, zda je ÚPK zohledňuje a přejímá do svého řešení a proč, případně proč je využít k nové výstavbě nelze. Celkový přehled zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ je zpracován v přehledné tabulce, která obsahuje číselné označení plochy, její název dle ÚPnSÚ, údaj kolik procent plochy již bylo využito a jak s jednotlivými plochami bylo naloženo při zpracování nového ÚPK. Za účelem přehlednosti a jednoznačnosti vyhodnocení zpracoval projektant grafickou přílohu textové části odůvodnění „*Příloha č. 4*“. Jedná se o výřezy grafické části ÚPnSÚ a grafických částí schválených změn této územně plánovací dokumentace. Jednotlivé plochy v grafické příloze č. 4 jsou číselně označeny - shodně jako v tabulce.

Z takto zpracovaného přehledu vyplývá, že převážná většina zastavitelných ploch, které do doby zpracování ÚPK nebyly využity, včetně ploch přestaveb a územních rezerv, byla převzata do řešení nového ÚPK. Plochy, které jsou již využity, byly vymezeny jako zastavěné území.

Přestože není zákonná povinnost právní návaznosti platné územně plánovací dokumentace a územně plánovací dokumentace následně pořizované, projektant ve spolupráci s pořizovatelem i s obcí, prostřednictvím určeného zastupitele, uvedeným postupem, kdy zastavitelné plochy vymezené platným ÚPnSÚ byly v převážné většině převzaty a jsou součástí řešení nového územního plánu, postupuje v souladu s principem legitimního očekávání vlastníků pozemků, a to, že orgány veřejné správy budou podle platného územního plánu postupovat, že lze, v rámci principu předvídatelnosti rozhodování podle územního plánu na straně vlastníků pozemků, připravovat realizaci záměrů v souladu s územním plánem. To v plné míře neznamená, že by nebylo možné vydat nový územní plán, který bude měnit dosavadní podmínky využití území. Takové změny by však měly být odůvodněny změnami podmínek v území oproti podmínkám při schvalování původního územního plánu a zastupitelstvo obce musí s následky svého rozhodnutí počítat, včetně případných nároků vlastníků pozemků, kteří v rámci legitimního očekávání připravovali své záměry a vynaložili prostředky na tuto přípravu, na náhradu za změny v území (§ 102 stavebního zákona). Z těchto důvodů nebyly do řešení nového ÚPK převzaty pouze plochy, jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. Z týchž důvodů byly některé zastavitelné plochy redukovány.

V závěru této části vyhodnocení se konstatuje, že v ÚPnSÚ bylo vymezeno cca 8,96 ha ploch pro bydlení, jejichž využití je na základě odborného odhadu projektanta 30%, tj. cca 2,7 ha. Dále je konstatováno, že se zřetelem na charakter a strukturu zástavby a na polohu obce v území CHKO JH a částečně i v území KRNAP, je zastavěné území obce účelně využito a možnosti další zástavby ve stabilizovaných plochách jsou téměř vyčerpány. Lze tedy počítat pouze s minimální rezervou ploch pro bydlení v zastavěném území, kterou tvoří proluky, volné nebo nevyužívané plochy. Odborným odhadem projektanta je možné v rámci této rezervy počítat s 10 bytovými jednotkami.

V podkapitole 9.2 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení“ jsou uvedena východiska pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb, principy situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb, potřeba vymezení nových bytových jednotek a z toho vyplývající celkový rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPK.

Pro bydlení jsou v ÚPK vymezeny plochy „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH); tyto plochy zahrnují stabilizované plochy zejména v Dolním Kořenově, ojediněle v Příchovicích. V řešeném území obce Kořenov, s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití, je charakteristickým rysem využití území bydlení v rodinných domech velmi úzce a neoddělitelně provázané s rekreací typu rodinné rekreace. Pro tuto funkci jsou ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) jako jednoznačně dominantní funkce v urbanizovaném území.

Vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. zejména ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vychází z vyhodnocení využití zastavěného území (rezerva ploch pro bydlení cca 10 bytových jednotek), z vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ, z odborného odhadu budoucího demografického vývoje, z polohy a pozice obce Kořenov v systému osídlení (poloha obce v těsné blízkosti Liberecké sídelní aglomerace na mezinárodním silničním tahu E65 a celostátní železniční trati 036), z polohy obce v rámci velkoplošných chráněných území (CHKO JH, KRNAP, památková rezervace Jizerka) a s tím souvisejících zvýšených

požadavků na ochranu přírodních a kulturních hodnot území, z koncepce rozvoje obce (rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce), z požadavků na vymezení zastavitelných ploch (prověřené záměry obce a vlastníků pozemků na provedení změn v území), z charakteru a struktury zástavby (s prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídké rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách), z přednostního vymezení ploch přestavby v zastavěném území, z požadavků na udržitelný rozvoj (vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro ekonomickou udržitelnost a pro sociální udržitelnost) a z nepochybně cenného a atraktivního přírodního prostředí.

Situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) vychází zejména z principu plošné a prostorové vazby stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestaveb, z principu respektování historicky utvářených urbanistických struktur jednotlivých sídel, z principu využití stávajících proluk v centrálních sídlech obce a soustředění převahy zastavitelných ploch do jádrových sídel (Tesařov, Příchovice), z principu omezení rozvoje zastavitelných ploch v rozptýlené zástavbě a ve volné krajině s ohledem na výrazné limity využití území (památková péče - památková rezervace Jizerka, ochrana přírody a krajiny – první až čtvrtá zóna odstupňované ochrany přírody CHKO JH, KRNP, územní systém ekologické stability, krajinný ráz, maloplošná zvláště chráněná území atd.) a dále i z obecného principu respektování všech ostatních limitů využití území, z principu situování rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury, z morfologických podmínek a uspořádání krajiny.

Potřeba nových bytových jednotek, z níž je vypočtena potřeba vymezení zastavitelných ploch, je v odůvodnění ÚPK stanovena se zřetelem na uvedená východiska a dále na základě požadavků vyplývajících z demografického vývoje – 15 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z nechtěného soužití – 17 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z polohy obce - 35 bytových jednotek a na základě odpadu bytového fondu - 25 bytových jednotek, s tím, že je odečtena rezerva 10 bytových jednotek v zastavěném území.

Dle výše uvedeného je v odůvodnění ÚPK stanovena potřeba 82 nových bytových jednotek na území obce a na základě toho je stanovena potřebná výměra ploch pro bydlení, v převážné většině ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR). S ohledem na charakter a strukturu zástavby, limity využití území a stanovené podmínky prostorového uspořádání je počítáno s průměrnou potřebou 2500m<sup>2</sup> na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m<sup>2</sup> v případě bytových domů s tím, že tyto rozlohy v sobě zahrnují potřebné výměry ploch pro zeleň a pro veškerou veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Z těchto důvodů hodnoty neodpovídají minimální výměře pro vymezení stavebních pozemků. Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o nové bytové jednotky je stanoven poměr nabídky bytových jednotek v rodinných domech následovně: 10% bytových jednotek v bytových domech (tj. 8 bytových jednotek) a 90% bytových jednotek v rodinných domech (tj. 74 bytových jednotek). Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení tedy spočívá v součtu potřeby ploch pro bydlení v rodinných domech 185 000m<sup>2</sup> (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m<sup>2</sup> (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m<sup>2</sup> (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m<sup>2</sup>; tedy cca 21,6 ha.



V návrhu ÚPK, předloženém k novému veřejnému projednání v červenci 2014, bylo vymezeno celkem 22,38 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 22,12 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Na základě výsledků nového veřejného projednání, kdy došlo k redukci a upřesnění vymezení zastavitelných ploch, je v ÚPK vymezeno celkem 21,87 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 21,61 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Mírně nadhodnocený návrh vymezených ploch pro bydlení v ÚPK vychází ze snahy obce nabídnout v konkurenci okolních sídel zájemcům o bydlení širokou škálu možností ploch určených pro výstavbu minimálně závislou na vlastnických vztazích v území. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, cílem je o něco málo vyšší nabídka než poptávka, s tím, že nadhodnocení je odůvodněné.

Plochy vymezené ÚPK převyšují vypočtenou potřebu zastavitelných ploch pro bydlení cca o 1,5% (3190m<sup>2</sup>). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a KRNP, a z toho vyplývajícího požadavku na nezahušťování rozptýlené zástavby, a stanovení podmínek využití území, respektujících charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz. Vliv na celkovou koncepci rozvoje obce má rovněž koncepce rozvoje stanovená ÚPnSÚ, která spočívá ve snaze rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu a zachovat a dále rozvíjet Tesařov jako funkční a správní centrum obce, na niž ÚPK věcně navazuje. V ÚPnSÚ je vymezeno poměrně velké množství zastavitelných ploch, které byly z výše uvedených důvodů do řešení ÚPK v převážné většině převzaty. Do řešení nového ÚPK nebyly převzaty pouze plochy (nebo části ploch), jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. ÚPK za účelem vytvoření ucelené sledovatelné koncepce rozvoje, zamezující nahodilosti konkrétních řešení, a koncepce, která by v budoucnu neomezovala smysluplný rozvoj obce, věcně navazuje na ÚPnSÚ (zahrnutím převážné většiny stávajících dosud nevyužitých zastavitelných ploch do svého řešení) a vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy.

Na základě výpočtů a odborných odhadů projektanta je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení, převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vymezených ÚPK, odpovídá potřebám rozvoje obce Kořenov ve lhůtě (nejpozději do 4 let) pro předložení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období Zastupitelstvu obce Kořenov, která je stanovena v § 55 odst. 1 stavebního zákona.

V podkapitole 9.3 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch*“ je odůvodněno vymezení ostatních zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch občanského vybavení. Pro funkci výroby a skladování nejsou ÚPK vymezeny nové zastavitelné plochy jsou pouze stabilizovány plochy v rozsahu stávajících výrobních a zemědělských areálů. Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v rozsahu, který odpovídá stanovené koncepci rozvoje obce a rekreačnímu charakteru obce a jejich rozsah odpovídá, v návaznosti na plochy pro bydlení, potřebám rozvoje obce.

V podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*“ je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce č. 1, která obsahuje označení plochy – kód pod kterým je zastavitelná plocha uvedena v textové části ÚPK, v grafické části ÚPK i v grafické části odůvodnění, název příslušné plochy s rozdílným způsobem využití,

katastrální území, v němž je zastavitelná plocha situována, rozlohu plochy v ha a samostatné odůvodnění vymezení každé jednotlivé zastavitelné plochy, včetně uvedení limitů využití území. Celkový přehled odůvodnění vymezení ploch přestavby v ÚPK je ve stejném rozsahu zpracován v přehledné tabulce č. 2.

Z odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je sledovatelné a seznatelné, že tyto byly v ÚPK vymezovány v souladu se základními urbanistickými principy, mj. zejména v návaznosti na zastavěné území, za předpokladu zajištění přístupu a dostupnosti sítí technické infrastruktury bez zásadních nároků na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Vzhledem k tomu, že plošně rozsáhlé zastavitelné plochy jsou v ÚPK vymezeny jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jsou u těchto ploch uvedeny i důvody, proč byla podmínka zpracování územní studie stanovena. Současně jsou zde uvedeny i důvody stanovení etapizace pro některé zastavitelné plochy.

Z odůvodnění vymezení ploch přestavby je mj. seznatelné, že jejich vymezením naplňuje ÚPK požadavek stavebního zákona, požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008 i požadavky Zásad územního rozvoje Libereckého kraje na hospodárné využívání zastavěného území, jeho intenzifikaci a přednostní využívání nevyužitých nebo podvyužívaných ploch v rámci zastavěného území.

Při vymezování zastavitelných ploch byly dále zohledněny plošné limity využití území, které zasahují celé řešené území, nebo jeho převážnou část. Jedná se zejména o polohu obce v území CHKO JH (v jeho první až čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH), v území KRNAP (východní část řešeného území) a v území památkové rezervace Jizerka (katastrální území Jizerka, část obce Jizerka, okr. Jablonec nad Nisou), prohlášené nařízením vlády č.127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace (v textu odůvodnění rozhodnutí o námitce uváděno jako památková rezervace Jizerka). Do řešeného území rovněž zasahuje soustava Natura 2000 (evropsky významné lokality Rašeliniště Jizery, Rašeliniště Jizerky, Bukovec a ptačí oblast Jizerské hory) a maloplošná zvláště chráněná území (národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizery, národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizerky, přírodní rezervace Bukovec, přírodní rezervace Černá jezírka). Přestože z důvodu rozsahu těchto limitů nebylo možné vymezit zastavitelné plochy mimo jejich dosah, jsou zastavitelné plochy vymezeny tak, aby nedocházelo ke kolizi s vlivy uvedených limitů. Zastavitelné plochy byly vymezeny v součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, zejména s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH a Správa KRNAP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které je předmětem této námítky, se nachází v území třetí zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Možnosti využití tohoto území vycházejí ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon č.114/1992 Sb.), z Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH, a dále zejména z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH, které stanovuje zásady ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. diferencovaně podle oblastí a míst krajinného rázu. Z hlediska zonace CHKO JH jsou, ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb. pro první a druhou zónu odstupňované ochrany přírody stanoveny základní ochranné podmínky v ustanovení 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Další zásady ochrany a využívání území CHKO JH jsou uvedeny v Plánu péče o CHKO JH

2011 – 2020. Bližší ochranné podmínky CHKO JH jsou uvedeny ve Výnosu MKI ČR č.13853/67 o zřízení CHKO JH, který stanoví: „Zřízením oblastí se zabezpečuje podle vědeckých poznatků a zásad zachování, zvyšování, využívání a obnova přírodního bohatství a ochrana jejího vzhledu s typickými krajinnými znaky, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životní prostředí, a tak sloužily k poučení, osvěžení a péči o zdraví našeho lidu; k typickým krajinným znakům náleží také místní zástavba lidového rázu“.

Významným předmětem ochrany CHKO JH je ochrana krajinného rázu dle 12 zákona č.114/1992 Sb. Odborným dokumentem, který ve smyslu ustanovení § 12 zákona č.114/1992 Sb. vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, podrobněji hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a diferencovaně stanovuje zásady jeho ochrany včetně priorit je Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. J. Brychtová 2008). Podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH je území obce Kořenov zařazeno do oblasti krajinného rázu C – Jizerské hory - Jablonecko, podoblastí krajinného rázu POKR ABC-1, C-1, C-2, D-1 Olešnická, míst krajinného rázu MKR ABC-1-a, ABC-1-b, ABC-1-c, C-1-i, C-2-a, C-2-b, D-1-b.

Území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, je zařazeno do podoblastí krajinného rázu C-2 Příchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR C-2-b Polubný, Příchovice, Rejdice, Černá Říčka. Dle uvedeného podkladu je toto území charakterizováno jako horská venkovská krajina s menšími sídly a s výrazným zastoupením hodnotných objektů lidové architektury, rekreačně využívaná, se zemědělským využitím okolních luk a pastvin. Cílem a prioritou je zachovat ráz menších venkovských horských sídel, respektovat cennou vazbu k zemědělské krajině, chránit exponované polohy svahů před narušením novostavbami, technickými prvky či rekreačními objekty. K naplnění tohoto cíle jsou stanoveny zásady. V územním plánu je možné uplatnit principy vyjádřené zejména těmito zásadami: „chránit ucelené části sídel, osad s rozvolněnou strukturou zástavby podél cest a s hodnotnými, typickými objekty – stabilizovaná území“, „ve stabilizovaných částech sídel upřednostnit vhodnou údržbu, obnovu, nevkládat novostavby, zachovat ráz lokalit jako celku (Tesařov, Růžodol, Horní Polubný severní část, Příchovice směrem k Rejdicím)“, „zástavbu sídel doplňovat spíše dílčím způsobem, ne plošným, zachovat charakter venkovského sídla, nezahušťovat strukturu zástavby“, „nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahů“, „zachovat rozvolněný charakter zástavby rozptýlené ve svazích“.

Dalším základním dokumentem péče o chráněné území je Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, mj. i pro územně plánovací dokumentaci. Plán péče o CHKO JH stanoví (územně, věcně a mírou podrobnosti) ve vztahu k ÚPK konkrétní cíle ochrany krajiny. Jedná se zejména o následující cíle, jejichž principy je možné uplatnit v územním plánu: „rozvoj obcí a měst v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)“, „uchování volné krajiny“, „koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině“, „pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“, „zachovat migrační prostupnost krajiny“, „novou dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat ve volné krajině pouze v prokazatelně nezbytných případech veřejného zájmu“, „podporovat stabilizaci záchytných parkovišť v turistických východiscích do centrální části Jizerských hor, stabilizovat je a kultivovat“.

Zásady ochrany přírody a krajiny stanovené v uvedených základních dokumentech péče o CHKO JH (v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO JH a v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020), které je možné uplatnit v územním plánování, resp. v územním plánu (s ohledem na stanovený obsah územního plánu v § 43 odst. 1 stavebního zákona), byly promítnuty do řešení ÚPK v rámci stanovení urbanistické koncepce, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f). V souladu s uvedenou legislativou jsou z důvodu zachování hodnot území (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a z důvodů ochrany krajinného rázu, struktury a charakteru zástavby jednotlivých sídel v ÚPK stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: *charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch.*

Návaznost na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (na věcné principy stanovených zásad) je zřejmá z podkapitoly 3.1 textové části ÚPK s názvem „*Urbanistická koncepce*“, kde jsou stanoveny zásady využívání území pro celé území obce Kořenov; např. „*zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch*“, „*posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce*“, „*respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině*“.

Charakter a struktura zástavby jsou stanoveny v podkapitole 3.5 textové části ÚPK s názvem „*Charakter a struktura zástavby*“. ÚPK rozlišuje z pohledu charakteru a struktury zástavby řešené území na sídelní jednotky, pro které stanovuje specifické zásady využívání území. Stanovený charakter a struktura zástavby jednotlivých sídel vychází ze stávajícího převažujícího charakteru a struktury zástavby sídel a z návrhu jeho cílového stavu. Územní vymezení sídelních jednotek je odůvodněno v podkapitole 10.8 textové části odůvodnění s názvem „*Východiska urbanistické koncepce*“ a v podkapitole 10.9 textové části odůvodnění s názvem „*Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce*“.

Z odůvodnění urbanistické koncepce je zřejmé zejména, že vymezením zastavitelných ploch s převládající funkcí bydlení ÚPK navazuje na ÚPnSÚ, tzn. na územně plánovací dokumentaci, platnou v době pořizování ÚPK, a rozvíjí stanovenou koncepci. Významné zastavitelné plochy tvoří proluky či obvodové extenze v bezprostřední návaznosti na centrální část obce – Horní Kořenov, Tesařov a Příchovice. Pro rozvoj území, při snaze o zachování charakteru krajiny, není vhodné doplňovat a významně rozšiřovat rozptýlenou zástavbu. Cílem územního plánu je nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny a dále posílení integrity center obce v sociální i hospodářské sféře. Stanovením minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků (v zastavitelných plochách i v zastavěném území) a koeficientu zastavěných ploch jsou ÚPK vytvořeny předpoklady pro naplnění principu nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které je předmětem této námitky, je situováno v sídelní jednotce Polubný, která je charakterizována takto: „*Polubný je osídlení s historicky utvářeným centrálním prostorem, jehož dominantou je stavba kostela sv. Jana Křtitele se hřbitovem. Z centrálního prostoru vybíhají paprskovitě hlavní komunikační osy, podél nichž je situována stávající zástavba. Charakter zástavby je smíšený, objekty rodinných domů a rekreačních objektů doplňují z velké části objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubených horských chalup jizerskohorského typu). Zastavitelné plochy a ploch přestavby jsou lokalizovány výhradně ve*

*vazbě na stávající komunikační skelet. Vymezeny jsou převážně plochy pro bydlení „plochy smíšené obytné – rekreační“ doplněné o nezbytné plochy občanského vybavení. Severozápadně od kostela sv. Jana Křtitele přechází rostlá zástavba v rozptýlenou zástavbu, severně v samostatné enklávy (Václavíkova Studánka) a samoty (Na Kobyle). Při silnici III/29018 se nachází zemědělský areál. Polubný je jedním z nástupních míst Jizerské magistrály“.*

Pro sídelní jednotku Polubný jsou v kapitole 3.5 textové části ÚPK (charakter a struktura zástavby) stanoveny mj. i zásady charakterizující zástavbu v návaznosti na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH, např.: „rostlá zástavba venkovského typu vázaná na místní komunikace a silnici III/29018, v severozápadní části přechází ve volnější rozptýlenou strukturu zástavby, severně se nacházejí samoty a enklávy“, „u zástavby převažuje obdélný půdorys, případně se objevuje členitější půdorys různých tvaru L nebo T“, „zástavba je charakterizována převážně sedlovými střechami, místy střechami valbovými či polovalbovými“, „orientace zástavby směrem ke komunikaci je zpravidla okapová (hřeben je zpravidla orientován po vrstevnici), štítová, výjimečně nárožní“ a zásady využívání území v návaznosti na charakter a strukturu zástavby: „při zástavbě minimalizovat nároky na výstavbu dopravní infrastruktury“, „v okrajových částech chránit volnější rozptýlenou strukturu zástavby“, „posilovat význam Polubného jako jednoho z nástupních míst Jizerské magistrály“.

Z uvedeného vyplývá, že stanovení urbanistické koncepce je v ÚPK koordinováno s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a dále, a to především, což je zásadním pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce uplatněné proti návrhu ÚPK, se záměry na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu.

Je tedy nezpochybnitelné a řádně doložené a odůvodněné, že vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK, je objektivní, je podloženo potřebou vymezení zastavitelných ploch, jejichž rozsah odpovídá potřebám rozvoje obce, je sledovatelné z jakých důvodů byly jednotlivé konkrétní zastavitelné plochy vymezeny v určitém místě a v daném rozsahu. Vymezení zastavitelných ploch je důsledně koordinováno s limity využití území, s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) za současného zohlednění dalších významných skutečností, vyplývajících ze základních dokumentů péče o CHKO JH (z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH).

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK tedy odpovídá náročným podmínkám stavebního zákona na objektivní posouzení ze stanovených kritérií a zejména, což je zdůrazněno zvýšenými požadavky správního řádu s ohledem na formu opatření obecné povahy (§171 a následující správního řádu), ve které je územní plán vydáván, na odůvodnění přijatých řešení, která musí být v souladu s veřejným zájmem a musí odpovídat okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) a musí vycházet ze stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu).

ÚPK byl vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám rozvoje obce Kořenov. Je výsledkem regulérního procesu pořizování, byl projednán s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a na základě tohoto projednání upraven a je tedy výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány. Tato dohoda byla v poslední fázi pořizování územního plánu završena

vyhodnocením projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPK s veřejností (§ 52 stavebního zákona), resp. návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, projednáním těchto návrhů s dotčenými orgány a s krajským úřadem, a zajištěním závěrečných úprav územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, v konkrétním případě pořizování ÚPK dále zajištěním podstatných úprav návrhu ÚPK a jejich projednáním v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), rozpor s urbanistickými principy (nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny atd.), rozpor s požadavky na ochranu nesporných hodnot území, zejména s požadavky ochrany přírodních hodnot a s požadavky na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu (např. rozpor s prioritami „uchování volné krajiny“, „koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících“, „vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině“, „nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahů“). Ve svém stanovisku k návrhu rozhodnutí o námitce č.j. SR/0649/2011-30 ze dne 24.03.2015, uplatněném ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, dotčený orgán ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO JH uvádí cit.: „Ačkoli Správa CHKO JH v rámci předchozích jednání konstatovala, že na základě předložených podkladů by záměr z hlediska urbanistické struktury zástavby byl přijatelný v severní části pozemkové parcely v těsné vazbě na stávající soubor staveb, z hlediska přírodovědné hodnoty louky by bylo třeba provést odborné posouzení louky botanikem, bylo toto dáno jako určitá možnost, vyjádřená jedním z dotčených orgánů. Správa CHKO JH (od 01.01.2015 s názvem Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení Správa CHKO JH) stanoviskem k návrhu rozhodnutí o námitce, uplatněné v červenci 2011, respektuje vyhodnocení námitky pořizovatelem.“

V závěru pořizovatel konstatuje, že za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu. Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která umožní výstavbu dle přání jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územního plánu, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl zcela nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Pořizovatel zároveň konstatuje, že existence stávající zástavby v blízkosti území, které je předmětem této námitky, není důvodem pro vymezení dalších zastavitelných ploch, jediný zákonný důvod pro vymezení dalších zastavitelných ploch je dle striktního požadavku stavebního zákona odpovídající závěr vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), a dále na toto navazující stanovení urbanistické koncepce projektantem.

**Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným využitím „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na části pozemku parcelní číslo 346/4 v katastrálním území Polubný, která by umožnila umístění stavby rodinného domu, v ÚPK vyhovět.**

**Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).**

#### **Námítka č. 4 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

##### **rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1162/2 v katastrálním území Polubný:  
Pan Váckav Žihla**

**Datum narození: není v námitce uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Náves 1, 250 65 Bašť**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 30.06.2011 a zaevidována pod č.j. 14991/2011.**

**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

*„Jako majitel pozemku č. 1162/2 a 1162/1 podávám námítku proti navrhovanému územnímu plánu, námítka se týká změny využití pozemku č. 1162/2. Změnou využití tohoto pozemku ztrácí nemovitost hodnotu a oba pozemky nemají žádné využití. Proto Vás žádám o zachování způsobu využití tak, jak ji umožňoval původní územní plán. Rád se dostavím na jednání, které umožní dohodnout se na dalším postupu.“*

Území dotčené námítkou není v textu námítky výslovně vymezeno, podatel uvádí pouze číslo pozemku, k němuž se vztahuje jeho požadavek.

V námítce podatel neuvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byly předmětné pozemky součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP).

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 4 – NÁMITCE SE VYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 4:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námítka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námítka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 30.06.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatel nebyl vyzván úřadem územního plánování k doplnění námítky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořizení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námítkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námítce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námítka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatele k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které



byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

**2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podatelem v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Václav Žihla, bytem Náves 1, 250 65 Bašť, je spoluvlastníkem pozemku parcelní číslo 1162/2 v katastrálním území Polubný.

Přestože námitka nespĺňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatel má přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem (je spoluvlastníkem pozemku v obci Kořenov), a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s konkrétním pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námitka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 30.06.2011 a zaevidována pod č.j. 14991/2011. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

**3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění**

Při rozhodování o námitce č. 4, uplatněné proti návrhu ÚPK v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezování území, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na uvedené právní předpisy je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námítky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Projektant územního plánu konstatoval, že dotčené parcely mohou být v ÚPK zahrnuty do zastavěného území. Vzhledem k tomu, že původní územní plán obce Kořenov nebyl zpracován nad katastrální mapou, mohlo dojít při vymezování zastavěného území*

*k nepřesnostem, způsobeným zpracováním územního plánu nad mapovým dílem odlišného měřítko. Úpravu zastavěného území lze považovat za nepodstatnou změnu.“*

*„Zástupce obce souhlasí s návrhem projektanta za předpokladu, že budou kladná stanoviska dotčených orgánů.“*

Stanoviska dotčených orgánů, uplatněná při veřejném projednání dne 12.07.2011:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory cit.: *„souhlasí se zařazením pozemku p.č. 1162/2 do zastavěné plochy v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru, jedná se o čtvrtou zónu CHKO JH“.*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„konstatuje, že podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, upřednostňuje nezemědělské využití nezemědělských pozemků, v daném případě je pozemek p. č. 1162/2 v katastrálním území Polubný v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Námitka se nedotýká zájmů ochrany zemědělského půdního fondu“.*
- Správa Krkonošského národního parku cit.: *„jako orgán státní správy ochrany přírody a krajiny na území Krkonošského národního parku a jeho ochranného pásma, příslušný dle § 78 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, souhlasí se zařazením pozemku p. č. 1162/2 v katastrálním území Polubný do zastavěného území obce. Jelikož je pozemek v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, nebudou navrhaným zařazením dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny“.*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: *„doplnit ve stavu funkční plochu – BH bydlení v bytových domech na p.p.č. 1162/2 a (částečně) p.p.č. 1162/1 v katastrálním území Polubný“.* Na základě citovaného pokynu úřadu územního plánování projektant návrh ÚPK upravil v tom smyslu, že v daném místě byla hranice vymezení zastavěného území aktualizována. Poslední aktualizace vymezení zastavěného území proběhla k datu 28.02.2014 a byla projednána současně s návrhem ÚPK v novém veřejném projednání, které se konalo dne 15.07.2014.

S ohledem na zaznamenaný průběh veřejného projednání, které se konalo 12.07.2011, byla, v rámci zastavěného území, jehož vymezení bylo řádně projednáno současně s návrhem ÚPK v červenci 2014, upřesněna stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití *„bydlení – v bytových domech“* (BH) tak, aby pozemek parcelní číslo 1162/2 v katastrálním území Polubný, který byl předmětem této námítky, byl do této plochy zahrnut. Ve smyslu pokynu úřadu územního plánování byla do uvedené stabilizované plochy zahrnuta i část pozemku parcelní číslo 1162/1 v katastrálním území Polubný, která sice nebyla předmětem námítky podatele, avšak její zahrnutí do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití *„bydlení – v bytových domech“* (BH) znamená zohlednění Územního plánu sídelního útvaru Kořenov. Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětných pozemků v katastrálním území Polubný, bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námítce.

**Z uvedených důvodů je patrné, že požadavku v uplatněné námítce bylo vyhověno, a pozemek parcelní číslo 1162/2 v katastrálním území Polubný, který je předmětem této námítky, byl v rámci zastavěného území zahrnut do stabilizované plochy s rozdílným**

způsobem využití „*bydlení – v bytových domech*“ (BH). Současně byla v rámci zastavěného území zahrnuta do předmětné plochy s rozdílným způsobem využití i malá část pozemku parcelní číslo 1162/1 v katastrálním území Polubný v rozsahu, odpovídajícím Územnímu plánu sídelního útvaru Kořenov, tzn. územnímu plánu, platnému v době pořizování ÚPK.

## **Námítka č. 5 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

### **rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1222/1 v katastrálním území Polubný:**

**Paní Hana Hájková**

**Datum narození: není v námitce uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: 468 49 Kořenov 7**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 01.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15040/2011.**

**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

„Na uvedené p.p.č. 1222/1 v katastrálním území Polubný, obec Kořenov žádám o změnu z důvodu stavby rodinného domu pro trvalé bydlení mé rodiny.“

Součástí námítky je písemnost s názvem „Odvolání ke změně územního plánu“ s tímto textem cit.: „V navrhovaném územním plánu došlo k zamítnutí mé žádosti o změnu územního plánu na p.p.č. 1222/1 v katastrálním území Polubný, obec Kořenov, jejímž jsem vlastníkem. Tímto podávám odvolání k dané situaci a žádám o její projednání. Situace je přiložena na katastrální mapě.“

Vzhledem k tomu, že přílohou námítky je grafická příloha se zákresem, lze dovodit, že takto (dle zákresu) vymezila podatelka území dotčené námítkou – tj. pozemek parcelní číslo 1222/1 v katastrálním území Polubný.

V námítce podatelka uvedla údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 5 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 5:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námítka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námítka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 01.07.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatelka nebyla vyzvána úřadem územního plánování k doplnění námítky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořizení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námítkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námítce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námítka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov)

k závěru, že vyzývat podatelku k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

## **2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podatelkou v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že paní Hana Hájková, bytem 468 49 Kořenov č.p. 7, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 1222/1 v katastrálním území Polubný.

Přestože námitka nesplňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatelka má přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem (je vlastníkem pozemku v obci Kořenov), a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podatelce oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námitka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 01.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15040/2011. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

## **3. Odůvodnění rozhodnutí o námítce – vlastní věcné odůvodnění**

Při rozhodování o námítce č. 5, uplatněné proti návrhu ÚPK, v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.) a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezení území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.); resp. z konkrétních ustanovení těchto právních předpisů a z toho, jak jsou naplňovány a konkretizovány vlastním řešením ÚPK. Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli ze Zadání Územního plánu Kořenov, schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 11.11.2009 usnesením č. 174/09, ze zvláštních právních předpisů a z konkrétních požadavků, vyplývajících z těchto zvláštních právních předpisů, které byly v průběhu pořizování ÚPK uplatňovány dotčenými orgány. Podpůrným pro rozhodnutí o námítce byly i Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Tanvald, jejich poslední úplná aktualizace 2014, zejména karta obce Kořenov – souhrn swot analýz dle témat. Uvedené právní předpisy a podklady byly vzaty v úvahu postupně jednotlivě i

následně ve vzájemných souvislostech a v konečném důsledku vždy v souvislostech a vazbách na vlastní návrh řešení ÚPK a na odůvodnění tohoto řešení.

V návaznosti na uvedené právní předpisy a podklady je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námitky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Pořizovatel připomenul, že předmětná plocha byla vedena v návrhu pro společné jednání, které se konalo dne 07.10.2010, pod plochou č. P-Z29.“*

Stanoviska dotčených orgánů, uplatněná při veřejném projednání dne 12.07.2011:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory cit.: *„trvá na svém stanovisku č.j. 01930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010.“*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasí s vyznačením pozemku parcelní číslo 1222/1 v katastrálním území Polubný v územním plánu jako zastavitelné plochy pro funkci SR.“* Své stanovisko odůvodnil dotčený orgán takto cit.: *„Jedná se sice o půdu podprůměrné produkční schopnosti, které byla stanovená V. třída ochrany, ale daný pozemek nenavazuje na stávající zástavbu a návrhem plochy by došlo k rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny, do volných ploch zemědělského půdního fondu, jehož ochrana, jako základní složky životního prostředí je obecným zájmem.“*

V dané souvislosti je ještě nezbytné citovat příslušnou část stanoviska Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory č.j. 01930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010, týkající se zastavitelné plochy P-Z29. *„Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch smíšené obytné rekreační SR. Záměr je v rozporu se Zásadami péče o Chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory pro třetí zónu (§ 38 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů) a ochranou krajinného rázu. Plocha je umístěna mimo dochovanou strukturu zástavby obce Kořenov (odtrženě od stávající i navržené obytné zástavby), která je součástí kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu místa (§ 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – MKR C-2-b).“*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování stanovil následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: *„bez úprav, plocha bude ponechána v navrženém funkčním využití.“* Poznámka: rozumí se v plochách s rozdílným způsobem využití *„plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“* (NS).

Předmětem uplatněné námitky je tedy požadavek podatelky, vlastníka pozemku parcelní číslo 1222/1 v katastrálním území Polubný, na vymezení pozemku jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití *„smíšené obytné – rekreační“* (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy, která by umožnila umístění stavby rodinného domu. Předmětný pozemek je situován ve střední části Dolního Kořenova severně od silnice I. třídy I/10. Jedná se o svažitou louku mimo souvislou zástavbu obce Kořenov, ve volné krajině, navazující na lesní pozemek, jedná se o kvalitní biotop horské trojštětové louky.

Jak již bylo uvedeno, v návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS). Na základě pokynu úřadu územního plánování se řešení uvedeného pozemku v katastrálním území Polubný následně nezměnilo a v téže podobě bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce. V dalších fázích pořizování ÚPK podatelka uplatnila připomínku v rámci projednání návrhu ÚPK dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, v rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, podatelka další námitku neuplatnila.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je, kromě již uvedených skutečností, dále zásadním stanovení urbanistické koncepce v ÚPK ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, tzn. vymezení zastavitelných ploch, včetně stanovení jejich rozsahu a odůvodnění jejich situování, stanovení podmínek pro jejich využití a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání. Podstatnou skutečností pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce jsou dále nesporné přírodní a kulturní hodnoty území a specifický charakter obce Kořenov.

Při vymezení zastavitelných ploch v ÚPK projektant vycházel ze základních cílů územního plánování, které jsou definovány v § 18 stavebního zákona. Dikcí ustanovení § 18 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona je jako stěžejní cíl územního plánování určen udržitelný rozvoj území, kterým je vyvážený stav územních podmínek tří specifických oblastí – příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a územní plánování je definováno jako soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zásadní význam pro nalézání shody o přijatelných řešeních na provedení změn v území má veřejný zájem, který chrání a uplatňuje územní plánování s tím, že současně je nutno mít na zřeteli hlediska pro harmonizaci stanovisek dotčených orgánů, kterým přísluší dle zvláštních právních předpisů ochrana veřejných zájmů na dílčích úsecích veřejné správy, i soukromých zájmů, která jsou uvedena v § 18 odst. 4 stavebního zákona. *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“*. Veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování je tedy zhodnocování území, resp. územní rozvoj, ochrana krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezení zastavitelných ploch. V průběhu celého procesu pořizování ÚPK byla v souladu s uvedenými cíli územního plánování hledána a prověřována taková řešení, která zajistí udržitelný rozvoj území, umožní pro území únosnou míru nové výstavby a zároveň budou dostatečně chránit nesporné přírodní a kulturní hodnoty, přestože v území prakticky zcela pokrytém Chráněnou krajinnou oblastí Jizerské hory (dále jen CHKO JH), částečně Krkonošským národním parkem (dále jen KRNP), památkovou rezervací Jizerka, územími soustavy Natura 2000 a dalšími přírodními a krajinnými hodnotami, bylo hledání obecně prospěšného souladu mezi zájmy soukromými a veřejnými zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů a jejich koordinace poměrně složitá.



Zmocněním pro uplatňování cílů územního plánování orgány územního plánování jsou úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona. Při pořizování územního plánu jsou plněny zejména úkoly stanovené v odst. 1 pod písm. b) „stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území“, c) „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání“, f) „stanovovat pořadí prováděných změn v území (etapizaci)“, g) „vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem“, h) „vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn“, i) „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení“, j) „prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území“, k) „vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany“, l) „určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území“, o) „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“. Odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, opírá pořizovatel mj. i o úkoly územního plánování stanovené v § 19 odst. 1, písm. b), c), a o).

Úkol stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, je pro řešení v územním plánu konkretizován ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona cit.: „Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“; obsah a účel územního plánu vyplývá dále i z ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování ....“

Vymezování ploch v územním plánu v rámci stanovení urbanistické koncepce, je tedy jedním ze základních úkolů územního plánu. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. c) je urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, uvedena jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. b) je urbanistická koncepce uvedena jako součást grafické části územního plánu – hlavního výkresu.

Stavební zákon dále stanoví pro vymezování ploch pravidla, která mají předcházet libovůli a zaručit všestranné posouzení a zdůvodnění řešení navrhovaných v územním plánu. V rámci ochrany nezastavěného území, což je, jak již bylo uvedeno, jedním ze základních cílů územního plánování, musí být, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu odůvodněno vyhodnocením účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

V rámci stanovení urbanistické koncepce (v souvislosti s tím i stanovení koncepce veřejné infrastruktury) jsou v ÚPK, v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a dále v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., navržena taková řešení, která vytvářejí předpoklady pro

výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a která zaručí i účelné využití území a předurčí soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Stanovení urbanistické koncepce je obsahem kapitoly 3 textové části ÚPK a je odůvodněno v kapitole 10.9 textové části odůvodnění. Urbanistická koncepce je vyjádřena v grafické části ÚPK – v hlavním výkrese a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkrese.

Se zřetelem na specifické nároky na prostředí obce Kořenov, v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce (*„Zachovat původní urbanistickou strukturu jednotlivých sídel v řešeném území, unikátní kulturní krajinu a stabilizovanou strukturu osídlení, které jsou výrazem identity území a jeho historického vývoje.“*), s ohledem na priority koncepce rozvoje území obce se současnou ochranou hodnot území, dle kapitoly 2 textové části ÚPK s názvem *„Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“*, je v textové části ÚPK urbanistická koncepce stanovena v kapitole 3 s názvem *„Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“*. Urbanistická koncepce souhrnně definovaná v textové části ÚPK je potvrzována v celém rozsahu v grafické části ÚPK.

Jsou stanoveny zásady pro využívání území, dále jsou v rámci urbanistické koncepce, v souladu s § 3 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, s následným rozlišením podle významu dle § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy územních rezerv. Součástí stanovené urbanistické koncepce je vymezení systému sídelní zeleně.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) stanoveny v kapitole 6 textové části ÚPK s názvem *„Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“*. Podmínky plošného a prostorového uspořádání v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) jsou stanoveny v podkapitole 3.5 (charakter a struktura zástavby) a v citované kapitole č. 6 textové části ÚPK (výšková hladina zástavby, minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků, koeficient zastavěných ploch).

Stanovení urbanistické koncepce je v textové části odůvodnění ÚPK velmi podrobně odůvodněno v kapitole 10 s názvem *„Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty“* v podkapitole 10.8 s názvem *„Východiska urbanistické koncepce“* a v podkapitole 10.9 s názvem *„Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce“*.

Urbanistická koncepce je v ÚPK stanovena na základě propracovaného a konkrétního vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona. Toto

vyhodnocení je obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*“.

Základem tohoto vyhodnocení je výpočet, z něhož projektant primárně vychází. Vyhodnocení je dále postaveno na jednoznačné rovině právní – nutnost respektování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, nutnost ochrany zemědělské půdy, nezbytnost ochrany přírody a krajiny a ochrany památkových a kulturních hodnot území, které jsou velice výraznými limity využití území v obci Kořenov, dále nutnost respektování dalších limitů využití území, ale i výstupů z poslední úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Tanvald 2014 (hrozba, týkající se tématu ochrany přírody a krajiny „*nekonceptní urbanizace území, včetně míry využití krajiny pro rekreační a sportovní účely*“), a na neméně důležité rovině urbanistické, která je doménou projektanta – urbanisty (aplikace urbanistických zásad, zejména začlenění soustavy sídel do systému osídlení, vztah sídel a krajiny, prostorové a funkční uspořádání sídel a okolní krajiny, zásady a prvky prostorové kompozice v zastavěném území i v krajině, uchování a rozvíjení hodnot území, princip vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zástavbu a stávající dopravnímu systém a systém technické infrastruktury apod.), s přihlédnutím k ekonomickému hledisku (reálná a ekonomicky únosná možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, využití dopravní a technické infrastruktury, která již v území je atd.).

Podpůrnou a doplňující rovinou je rovina politická - vůle zastupitelstva obce, která je vyjádřena zejména ve schváleném zadání stanovením požadavků na urbanistickou koncepci: „*Obec se rozvíjí a bude se rozvíjet jako horské sídlo venkovského typu – tato uvedená hlavní zásada vyjadřuje rozhodující limit a nastoluje určitý způsob obecného uvažování při rozhodování v čase a území. V obci bude vždy zapotřebí vnímat a rozvíjet jednotlivé prvky území jako více méně samostatné entity spojené určitými vazbami, které však nikdy nedosáhnou hustoty a síly běžné obce nebo města.*“, a nepřímo vyplývá i z vyhodnocení výsledků projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, které zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona podatelka využila možnosti uplatnit připomínku se stejným věcným obsahem, jako má tato uplatněná námitka (tj. požadavek vymezení předmětného pozemku jako pozemku, určeného územním plánem k zastavění). Připomínce nebylo řešením návrhu ÚPK vyhověno s odkazem na nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, uplatněná v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, (viz výše).

Kapitola 9 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*“ je rozdělena do čtyř podkapitol.

V podkapitole 9.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci Kořenov*“ je v potřebné míře podrobností zdůvodněno, které zastavitelné plochy dle platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), tzn. územního plánu, který byl platnou územně plánovací dokumentací v době pořizování ÚPK, a který byl schválen Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996, jsou dosud nevyužity, zda je ÚPK zohledňuje a přejímá do svého řešení a proč, případně proč je využít k nové výstavbě nelze. Celkový přehled zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ je zpracován v přehledné tabulce, která obsahuje číselné označení plochy, její název dle ÚPnSÚ, údaj kolik procent plochy již bylo využito a jak s jednotlivými plochami bylo naloženo při zpracování nového ÚPK. Za účelem přehlednosti a jednoznačnosti vyhodnocení zpracoval projektant grafickou přílohu textové části odůvodnění „*Příloha č. 4*“. Jedná se o

výřezy grafické části ÚPnSÚ a grafických částí schválených změn této územně plánovací dokumentace. Jednotlivé plochy v grafické příloze č. 4 jsou číselně označeny - shodně jako v tabulce.

Z takto zpracovaného přehledu vyplývá, že převážná většina zastavitelných ploch, které do doby zpracování ÚPK nebyly využity, včetně ploch přestaveb a územních rezerv, byla převzata do řešení nového ÚPK. Plochy, které jsou již využity, byly vymezeny jako zastavěné území.

Přestože není zákonná povinnost právní návaznosti platné územně plánovací dokumentace a územně plánovací dokumentace následně pořizované, projektant ve spolupráci s pořizovatelem i s obcí, prostřednictvím určeného zastupitele, uvedeným postupem, kdy zastavitelné plochy vymezené platným ÚPnSÚ byly v převážné většině převzaty a jsou součástí řešení nového územního plánu, postupuje v souladu s principem legitimního očekávání vlastníků pozemků, a to, že orgány veřejné správy budou podle platného územního plánu postupovat, že lze, v rámci principu předvídatelnosti rozhodování podle územního plánu na straně vlastníků pozemků, připravovat realizaci záměrů v souladu s územním plánem. To v plné míře neznamená, že by nebylo možné vydat nový územní plán, který bude měnit dosavadní podmínky využití území. Takové změny by však měly být odůvodněny změnami podmínek v území oproti podmínkám při schvalování původního územního plánu a zastupitelstvo obce musí s následky svého rozhodnutí počítat, včetně případných nároků vlastníků pozemků, kteří v rámci legitimního očekávání připravovali své záměry a vynaložili prostředky na tuto přípravu, na náhradu za změny v území (§ 102 stavebního zákona). Z těchto důvodů nebyly do řešení nového ÚPK převzaty pouze plochy, jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. Z týchž důvodů byly některé zastavitelné plochy redukovány.

V závěru této části vyhodnocení se konstatuje, že v ÚPnSÚ bylo vymezeno cca 8,96 ha ploch pro bydlení, jejichž využití je na základě odborného odhadu projektanta 30%, tj. cca 2,7 ha. Dále je konstatováno, že se zřetelem na charakter a strukturu zástavby a na polohu obce v území CHKO JH a částečně i v území KRNAP, je zastavěné území obce účelně využito a možnosti další zástavby ve stabilizovaných plochách jsou téměř vyčerpány. Lze tedy počítat pouze s minimální rezervou ploch pro bydlení v zastavěném území, kterou tvoří proluky, volné nebo nevyužívané plochy. Odborným odhadem projektanta je možné v rámci této rezervy počítat s 10 bytovými jednotkami.

V podkapitole 9.2 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení*“ jsou uvedena východiska pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb, principy situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb, potřeba vymezení nových bytových jednotek a z toho vyplývající celkový rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPK.

Pro bydlení jsou v ÚPK vymezeny plochy „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH); tyto plochy zahrnují stabilizované plochy zejména v Dolním Kořenově, ojedinele v Příchovicích. V řešeném území obce Kořenov, s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití, je charakteristickým rysem využití území bydlení v rodinných domech velmi úzce a neoddělitelně provázané s rekreací typu rodinné rekreace. Pro tuto funkci jsou ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) jako jednoznačně dominantní funkce v urbanizovaném území.

Vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. zejména ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vychází z vyhodnocení využití zastavěného území (rezerva ploch pro bydlení cca 10 bytových jednotek), z vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ, z odborného odhadu budoucího demografického vývoje, z polohy a pozice obce Kořenov v systému osídlení (poloha obce v těsné blízkosti Liberecké sídelní aglomerace na mezinárodním silničním tahu E65 a celostátní železniční trati 036), z polohy obce v rámci velkoplošných chráněných území (CHKO JH, KRNP, památková rezervace Jizerka) a s tím souvisejících zvýšených požadavků na ochranu přírodních a kulturních hodnot území, z koncepce rozvoje obce (rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce), z požadavků na vymezení zastavitelných ploch (prověřené záměry obce a vlastníků pozemků na provedení změn v území), z charakteru a struktury zástavby (s prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídké rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách), z přednostního vymezení ploch přestavby v zastavěném území, z požadavků na udržitelný rozvoj (vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro ekonomickou udržitelnost a pro sociální udržitelnost) a z nepochybně cenného a atraktivního přírodního prostředí.

Situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) vychází zejména z principu plošné a prostorové vazby stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestaveb, z principu respektování historicky utvářených urbanistických struktur jednotlivých sídel, z principu využití stávajících proluk v centrálních sídlech obce a soustředění převahy zastavitelných ploch do jádrových sídel (Tesařov, Příchovice), z principu omezení rozvoje zastavitelných ploch v rozptýlené zástavbě a ve volné krajině s ohledem na výrazné limity využití území (památková péče - památková rezervace Jizerka, ochrana přírody a krajiny – první až čtvrtá zóna odstupňované ochrany přírody CHKO JH, KRNP, územní systém ekologické stability, krajinný ráz, maloplošná zvláště chráněná území atd.) a dále i z obecného principu respektování všech ostatních limitů využití území, z principu situování rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury, z morfologických podmínek a uspořádání krajiny. V lokalitě, v níž se nachází pozemek, který je předmětem této námítky, je v ÚPK vymezena plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z31. Jedná se o plošně rozsáhlou zastavitelnou plochu, ze 100% převzatou, v souladu s principem věcné návaznosti na ÚPnSÚ, z ÚPnSÚ. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, plocha logicky uzavírá stávající zástavbu na severním okraji jihozápadní části Dolního Kořenova, přístup je zajištěn ze stávající místní komunikace, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury, bez zásadních nároků na veřejné výdaje. Z důvodu plošného rozsahu této plochy a potřeby stanovení podrobnějšího řešení koncepce území, včetně návrhu optimální dopravní obsluhy v rámci plochy a konkrétního řešení napojení na síť technické infrastruktury, je plocha vymezena jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Potřeba nových bytových jednotek, z níž je vypočtena potřeba vymezení zastavitelných ploch, je v odůvodnění ÚPK stanovena se zřetelem na uvedená východiska a dále na základě požadavků vyplývajících z demografického vývoje – 15 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z nechtěného soužití – 17 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z polohy obce - 35 bytových jednotek a na základě odpadu

bytového fondu - 25 bytových jednotek, s tím, že je odečtena rezerva 10 bytových jednotek v zastavěném území.

Dle výše uvedeného je v odůvodnění ÚPK stanovena potřeba 82 nových bytových jednotek na území obce a na základě toho je stanovena potřebná výměra ploch pro bydlení, v převážné většině ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR). S ohledem na charakter a strukturu zástavby, limity využití území a stanovené podmínky prostorového uspořádání je počítáno s průměrnou potřebou 2500m<sup>2</sup> na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m<sup>2</sup> v případě bytových domů s tím, že tyto rozlohy v sobě zahrnují potřebné výměry ploch pro zeleň a pro veškerou veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Z těchto důvodů hodnoty neodpovídají minimální výměře pro vymezení stavebních pozemků. Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o nové bytové jednotky je stanoven poměr nabídky bytových jednotek v rodinných domech následovně: 10% bytových jednotek v bytových domech (tj. 8 bytových jednotek) a 90% bytových jednotek v rodinných domech (tj. 74 bytových jednotek). Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení tedy spočívá v součtu potřeby ploch pro bydlení v rodinných domech 185 000m<sup>2</sup> (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m<sup>2</sup> (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m<sup>2</sup> (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m<sup>2</sup>; tedy cca 21,6 ha.

V návrhu ÚPK, předloženém k novému veřejnému projednání v červenci 2014, bylo vymezeno celkem 22,38 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 22,12 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Na základě výsledků nového veřejného projednání, kdy došlo k redukci a upřesnění vymezení zastavitelných ploch, je v ÚPK vymezeno celkem 21,87 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 21,61 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Mírně nadhodnocený návrh vymezených ploch pro bydlení v ÚPK vychází ze snahy obce nabídnout v konkurenci okolních sídel zájemcům o bydlení širokou škálu možností ploch určených pro výstavbu minimálně závislou na vlastnických vztazích v území. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, cílem je o něco málo vyšší nabídka než poptávka, s tím, že nadhodnocení je odůvodněné.

Plochy vymezené ÚPK převyšují vypočtenou potřebu zastavitelných ploch pro bydlení cca o 1,5% (3190m<sup>2</sup>). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a KRNP, a z toho vyplývajícího požadavku na nezahušťování rozptýlené zástavby, a stanovení podmínek využití území, respektujících charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz. Vliv na celkovou koncepci rozvoje obce má rovněž koncepce rozvoje stanovená ÚPnSÚ, která spočívá ve snaze rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu a zachovat a dále rozvíjet Tesařov jako funkční a správní centrum obce, na niž ÚPK věcně navazuje. V ÚPnSÚ je vymezeno poměrně velké množství zastavitelných ploch, které byly z výše uvedených důvodů do řešení ÚPK v převážné většině převzaty. Do řešení nového ÚPK nebyly převzaty pouze plochy (nebo části ploch), jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuality záměru. ÚPK za účelem vytvoření ucelené sledovatelné koncepce rozvoje, zamezující nahodilosti konkrétních řešení, a koncepce, která by v budoucnu neomezovala smysluplný rozvoj obce, věcně navazuje na ÚPnSÚ (zahrnutím převážné většiny stávajících dosud nevyužitých zastavitelných ploch do svého řešení) a vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy.

Na základě výpočtů a odborných odhadů projektanta je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení, převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vymezených ÚPK, odpovídá potřebám rozvoje obce Kořenov ve lhůtě (nejpozději do 4 let) pro předložení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období Zastupitelstvu obce Kořenov, která je stanovena v § 55 odst. 1 stavebního zákona.

V podkapitole 9.3 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch*“ je odůvodněno vymezení ostatních zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch občanského vybavení. Pro funkci výroby a skladování nejsou ÚPK vymezeny nové zastavitelné plochy jsou pouze stabilizovány plochy v rozsahu stávajících výrobních a zemědělských areálů. Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v rozsahu, který odpovídá stanovené koncepci rozvoje obce a rekreačnímu charakteru obce a jejich rozsah odpovídá, v návaznosti na plochy pro bydlení, potřebám rozvoje obce.

V podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*“ je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce č. 1, která obsahuje označení plochy – kód pod kterým je zastavitelná plocha uvedena v textové části ÚPK, v grafické části ÚPK i v grafické části odůvodnění, název příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, katastrální území, v němž je zastavitelná plocha situována, rozlohu plochy v ha a samostatné odůvodnění vymezení každé jednotlivé zastavitelné plochy, včetně uvedení limitů využití území. Celkový přehled odůvodnění vymezení ploch přestavby v ÚPK je ve stejném rozsahu zpracován v přehledné tabulce č. 2.

Z odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je sledovatelné a seznatelné, že tyto byly v ÚPK vymezovány v souladu se základními urbanistickými principy, mj. zejména v návaznosti na zastavěné území, za předpokladu zajištění přístupu a dostupnosti sítí technické infrastruktury bez zásadních nároků na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Vzhledem k tomu, že plošně rozsáhlé zastavitelné plochy jsou v ÚPK vymezeny jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jsou u těchto ploch uvedeny i důvody, proč byla podmínka zpracování územní studie stanovena. Současně jsou zde uvedeny i důvody stanovení etapizace pro některé zastavitelné plochy.

Z odůvodnění vymezení ploch přestavby je mj. seznatelné, že jejich vymezením naplňuje ÚPK požadavek stavebního zákona, požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008 i požadavky Zásad územního rozvoje Libereckého kraje na hospodárné využívání zastavěného území, jeho intenzifikaci a přednostní využívání nevyužitých nebo podvyužívaných ploch v rámci zastavěného území.

Při vymezování zastavitelných ploch byly dále zohledněny plošné limity využití území, které zasahují celé řešené území, nebo jeho převážnou část. Jedná se zejména o polohu obce v území CHKO JH (v jeho první až čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH), v území KRMAP (východní část řešeného území) a v území památkové rezervace Jizerka (katastrální území Jizerka, část obce Jizerka, okr. Jablonec nad Nisou), prohlášené nařízením vlády č.127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace (v textu odůvodnění rozhodnutí o námitce uváděno jako památková rezervace Jizerka). Do řešeného území rovněž zasahuje soustava Natura 2000 (evropsky významné lokality

Rašeliniště Jizery, Rašeliniště Jizerky, Bukovec a ptačí oblast Jizerské hory) a maloplošná zvláště chráněná území (národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizery, národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizerky, přírodní rezervace Bukovec, přírodní rezervace Čemá jezírka). Přestože z důvodu rozsahu těchto limitů nebylo možné vymezit zastavitelné plochy mimo jejich dosah, jsou zastavitelné plochy vymezeny tak, aby nedocházelo ke kolizi s vlivy uvedených limitů. Zastavitelné plochy byly vymezeny v součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, zejména s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH a Správa KRNP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které je předmětem této námítky, se nachází v území třetí zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Možnosti využití tohoto území vycházejí ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon č.114/1992 Sb.), z Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH, a dále zejména z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH, které stanovuje zásady ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. diferencovaně podle oblastí a míst krajinného rázu. Z hlediska zonace CHKO JH jsou, ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb. pro první a druhou zónu odstupňované ochrany přírody stanoveny základní ochranné podmínky v ustanovení 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Další zásady ochrany a využívání území CHKO JH jsou uvedeny v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Bližší ochranné podmínky CHKO JH jsou uvedeny ve Výnosu MKI ČR č.13853/67 o zřízení CHKO JH, který stanoví: *„Zřízením oblastí se zabezpečuje podle vědeckých poznatků a zásad zachování, zvyšování, využívání a obnova přírodního bohatství a ochrana jejího vzhledu s typickými krajinnými znaky, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životní prostředí, a tak sloužily k poučení, osvěžení a péči o zdraví našeho lidu; k typickým krajinným znakům náleží také místní zástavba lidového rázu“.*

Významným předmětem ochrany CHKO JH je ochrana krajinného rázu dle 12 zákona č.114/1992 Sb. Odborným dokumentem, který ve smyslu ustanovení § 12 zákona č.114/1992 Sb. vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, podrobněji hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a diferencovaně stanovuje zásady jeho ochrany včetně priorit je Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. J. Brychtová 2008). Podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH je území obce Kořenov zařazeno do oblasti krajinného rázu C – Jizerské hory - Jablonecko, podoblastí krajinného rázu POKR ABC-1, C-1, C-2, D-1 Olešnická, míst krajinného rázu MKR ABC-1-a, ABC-1-b, ABC-1-c, C-1-i, C-2-a, C-2-b, D-1-b.

Území, které je předmětem této námítky, je zařazeno do podoblasti krajinného rázu C-2 Příchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR C-2-b Polubný, Příchovice, Rejdice, Černá Říčka. Dle uvedeného podkladu je toto území charakterizováno jako horská venkovská krajina s menšími sídly a s výrazným zastoupením hodnotných objektů lidové architektury, rekreačně využívaná, se zemědělským využitím okolních luk a pastvin. Cílem a prioritou je zachovat ráz menších venkovských horských sídel, respektovat cennou vazbu k zemědělské krajině, chránit exponované polohy svahů před narušením novostavbami, technickými prvky či rekreačními objekty. K naplnění tohoto cíle jsou stanoveny zásady. V územním plánu je možné uplatnit principy vyjádřené zejména těmito zásadami: *„chránit ucelené části sídel, osad s rozvolněnou strukturou zástavby podél cest a s hodnotnými, typickými objekty – stabilizovaná území“*, *„ve stabilizovaných částech sídel upřednostnit vhodnou údržbu, obnovu, nevkládat novostavby, zachovat ráz lokalit jako celku (Tesařov, Růžodol, Horní Polubný severní část, Příchovice směrem k Rejdicím)“*, *„zástavbu sídel*



*doplňovat spíše dílčím způsobem, ne plošným, zachovat charakter venkovského sídla, nezahušťovat strukturu zástavby“, „nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nekládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahů“, „zachovat rozvolněný charakter zástavby rozptýlené ve svazích“.*

Dalším základním dokumentem péče o chráněné území je Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, mj. i pro územně plánovací dokumentaci. Plán péče o CHKO JH stanoví (územně, věcně a mírou podrobnosti) ve vztahu k ÚPK konkrétní cíle ochrany krajiny. Jedná se zejména o následující cíle, jejichž principy je možné uplatnit v územním plánu: „rozvoj obcí a měst v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)“, „uchování volné krajiny“, „koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině“, „pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“, „zachovat migrační prostupnost krajiny“, „novou dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat ve volné krajině pouze v prokazatelně nezbytných případech veřejného zájmu“, „podporovat stabilizaci záchytných parkovišť v turistických východiscích do centrální části Jizerských hor, stabilizovat je a kultivovat“.

Zásady ochrany přírody a krajiny stanovené v uvedených základních dokumentech péče o CHKO JH (v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO JH a v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020), které je možné uplatnit v územním plánování, resp. v územním plánu (s ohledem na stanovený obsah územního plánu v § 43 odst. 1 stavebního zákona), byly promítnuty do řešení ÚPK v rámci stanovení urbanistické koncepce, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f). V souladu s uvedenou legislativou jsou z důvodu zachování hodnot území (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a z důvodů ochrany krajinného rázu, struktury a charakteru zástavby jednotlivých sídel v ÚPK stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: *charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch.*

Návaznost na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (na věcné principy stanovených zásad) je zřejmá z podkapitoly 3.1 textové části ÚPK s názvem „*Urbanistická koncepce*“, kde jsou stanoveny zásady využívání území pro celé území obce Kořenov; např. „*zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch*“, „*posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce*“, „*respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině*“.

Charakter a struktura zástavby jsou stanoveny v podkapitole 3.5 textové části ÚPK s názvem „*Charakter a struktura zástavby*“. ÚPK rozlišuje z pohledu charakteru a struktury zástavby řešené území na sídelní jednotky, pro které stanovuje specifické zásady využívání území. Stanovený charakter a struktura zástavby jednotlivých sídel vychází ze stávajícího převažujícího charakteru a struktury zástavby sídel a z návrhu jeho cílového stavu. Územní vymezení sídelních jednotek je odůvodněno v podkapitole 10.8 textové části odůvodnění s názvem „*Východiska urbanistické koncepce*“ a v podkapitole 10.9 textové části odůvodnění s názvem „*Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce*“.

Z odůvodnění urbanistické koncepce je zřejmé zejména, že vymezením zastavitelných ploch s převládající funkcí bydlení ÚPK navazuje na ÚPnSÚ, tzn. na územně plánovací dokumentaci, platnou v době pořizování ÚPK, a rozvíjí stanovenou koncepci. Významné zastavitelné plochy tvoří proluky či obvodové extenze v bezprostřední návaznosti na centrální část obce – Horní Kořenov, Tesařov a Příchovice. Pro rozvoj území, při snaze o zachování charakteru krajiny, není vhodné doplňovat a významně rozšiřovat rozptýlenou zástavbu. Cílem územního plánu je nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny a dále posílení integrity center obce v sociální i hospodářské sféře. Stanovením minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků (v zastavitelných plochách i v zastavěném území) a koeficientu zastavěných ploch jsou ÚPK vytvořeny předpoklady pro naplnění principu nezahušřovat strukturu zástavby.

Území, které je předmětem této námítky, je situováno v sídelní jednotce Dolní Kořenov, která je charakterizována takto: *„Zástavbu Dolního Kořenova lze rozdělit na dvě části – zástavbu ve východní části, která je situovaná v hlubokém údolí řeky Jizery (převážně na jejím pravém břehu) a navazujících bočních údolích a zástavbu v západní části, jež se váže na silnici I. třídy I/10 a na ni navazující místní komunikace. Zástavba ve východní části je kompaktní, různorodá, od výrobních a skladových areálů, bytových domů po městské domy (vily a rodinné domy). V důsledku stanoveného záplavového území řeky Jizery nejsou ÚPK v této části území vymezeny zastavitelné plochy či plochy přestavby s výjimkou plochy pro čistírnu odpadních vod a plochy pro sport. Zástavbu v západní části tvoří zejména objekty pro bydlení a rekreaci a objekty pro ubytování a stravování. Z důvodu dobré dopravní dostupnosti a existence stávající technické infrastruktury je do tohoto sídla situována značná část zastavitelných ploch, a to zejména ploch pro bydlení smíšené – rekreační, ploch dopravních a ploch sportovních, které navazují na stávající sportovní areály. V této sídelní jednotce se nachází i několik samot.“*

Pro sídelní jednotku Dolní Kořenov jsou v kapitole 3.5 textové části ÚPK (charakter a struktura zástavby) stanoveny mj. i zásady charakterizující zástavbu v návaznosti na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH, např.: *„v západní části roslá zástavba venkovského charakteru vázaná na silnici I/10 a místní komunikace, ve východní části údolní kompaktní zástavba podél pravého břehu řeky Jizery“*. V návaznosti na charakter této sídelní jednotky a na charakter a strukturu zástavby stanoví ÚPK zásady využívání území pro sídelní jednotku Dolní Kořenov, a to: *„podporovat soustředění a obnovu výrobních aktivit ve stabilizovaných plochách výroby“, „průběžně sledovat způsob využití ploch výroby a jejich okolí, v případě potřeby reagovat na aktuální požadavky na změny jejich funkčního využití“*.

Z uvedeného vyplývá, že stanovení urbanistické koncepce je v ÚPK koordinováno s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a dále, a to především, což je zásadním pro odůvodnění rozhodnutí o této námítce uplatněné proti návrhu ÚPK, se záměry na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu.

Je tedy nezpochybnitelné a řádně doložené a odůvodněné, že vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK, je objektivní, je podloženo potřebou vymezení zastavitelných ploch, jejichž rozsah odpovídá potřebám rozvoje obce, je sledovatelné z jakých důvodů byly jednotlivé konkrétní zastavitelné plochy vymezeny v určitém místě a v daném rozsahu. Vymezení zastavitelných ploch je důsledně koordinováno s limity využití území, s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) za

současného zohlednění dalších významných skutečností, vyplývajících ze základních dokumentů péče o CHKO JH (z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH).

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK tedy odpovídá náročným podmínkám stavebního zákona na objektivní posouzení ze stanovených kritérií a zejména, což je zdůrazněno zvýšenými požadavky správního řádu s ohledem na formu opatření obecné povahy (§171 a následující správního řádu), ve které je územní plán vydáván, na odůvodnění přijatých řešení, která musí být v souladu s veřejným zájmem a musí odpovídat okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) a musí vycházet ze stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu).

ÚPK byl vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám rozvoje obce Kořenov. Je výsledkem regulérního procesu pořizování, byl projednán s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a na základě tohoto projednání upraven a je tedy výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány. Tato dohoda byla v poslední fázi pořizování územního plánu završena vyhodnocením projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPK s veřejností (§ 52 stavebního zákona), resp. návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, projednáním těchto návrhů s dotčenými orgány a s krajským úřadem, a zajištěním závěrečných úprav územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, v konkrétním případě pořizování ÚPK dále zajištěním podstatných úprav návrhu ÚPK a jejich projednáním v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezování zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), rozpor s urbanistickými principy (nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny atd.), rozpor s požadavky na ochranu nesporných hodnot území, zejména s požadavky ochrany přírodních hodnot a s požadavky na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu (např. rozpor s prioritami „*uchování volné krajiny*“, „*koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině*“, „*pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu*“, „*nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahu*“). Vymezením zastavitelné plochy by došlo k nežádoucímu rozšíření a zahuštění rozptýlené zástavby v krajině mimo strukturu a charakter stávající zástavby, která je součástí harmonicky utvářené krajiny, vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky a kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu.

V závěru pořizovatel konstatuje, že za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu. Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která umožní výstavbu dle přání jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územního plánu, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl zcela nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona).

**Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na pozemku parcelní číslo 1222/1 v katastrálním území Polubný, která by umožnila umístění stavby rodinného domu, v ÚPK vyhovět.**

**Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).**

## **Námítka č. 7 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

### **rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a nebyla opatřena ani podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 321/3 v katastrálním území Polubný:**

**Pan Jiří Hejna**

**Datum narození: není v námitce uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Polubný 51, 468 50 Kořenov**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 07.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15231/2011.**

**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**  
*„Pozemek se nachází v intravilánu obce Kořenov, části Polubný, u komunikace č. 3036/1 ve správě KSSK Libereckého kraje. Z hlediska historického, územního a urbanistického členění se jedná o pozemek v souvislé zástavbě vedoucí od obce Horní Polubný po nádraží Kořenov při silnici č. 3036/1 ve správě KSSK Libereckého kraje a křížení s místní komunikací č. 3053/2 („ministerská“). Pozemek je pokryt inženýrskými sítěmi (plyn, elektřina, voda, kabelová televize). Z našeho hlediska se v blízké budoucnosti jedná o klíčový pozemek. Jsme trvale žijící osoby a tento pozemek je jediný pozemek v mém vlastnictví přístupný ze silnice. S ohledem na skutečnost, že obec Kořenov neprovádí zimní údržbu přístupové komunikace vedoucí k místu našeho trvalého bydliště, které se nachází ve strmé stráni vedle sjezdovky asi 200m od silnice, je naše budoucí existence v obci závislá právě na tomto.“*

Území dotčené námítkou není v textu námítky výslovně vymezeno, podatel uvádí pouze číslo pozemku, k němuž se vztahuje jeho požadavek, včetně označení katastrálního území. V námítce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí zastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 7 – NÁMITCE SE VYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 7:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námítka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Požizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námítka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 07.07.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, není opatřena ani podpisem osoby, která ji uplatňuje. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatel nebyl vyzván úřadem územního plánování k doplnění námítky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořízení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je

povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námitkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námitce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námitka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatele k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

## **2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podatelem v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Jiří Hejna, bytem Polubný 51, 468 50 Kořenov, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 321/3 v katastrálním území Polubný.

Přestože námitka nesplňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatel má přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem (je vlastníkem pozemku v obci Kořenov), a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s konkrétním pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námitky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námitka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 07.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15231/2011. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

## **3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění**

Při rozhodování o námitce č. 7, uplatněné proti návrhu ÚPK v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezování území, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na uvedené právní předpisy je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námítky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Pořizovatel připomenul, že předmětná plocha byla vedena v návrhu pro společné jednání, které se konalo 07.10.2010, pod plochou č. P-Z17.“*

Konkrétně v návrhu ÚPK, předloženém ke společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010, byla zastavitelná plocha P-Z17 vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) v mírně větším rozsahu, než je její nynější konečné vymezení.

K tomuto návrhu řešení uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) dne 03.11.2010 stanovisko zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 cit.: *„Správa CHKO JH nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy – smíšené obytné – rekreační (SR). Jedná se o kvalitní květnatou horskou trojštětovou louku se zvláště chráněným druhem rostliny (§ 3, § 49 zákona č. 114/1992 Sb.) koprníkem štětínolistým (Meum athamanticum)“.*

Úřad územního plánování, jako pořizovatel ÚPK v té době, stanovisko dotčeného orgánu respektoval a ve zpracovaném „Vyhodnocení stanovisek a připomínek“ stanovil na základě požadavku dotčeného orgánu pokyn pro úpravu návrhu: *„plocha P-Z17 bude vypuštěna (ponechána jako nezastavitelná), toto upravit v příslušné textové i grafické části ÚPK, včetně odůvodnění; dohodnuto s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu.“* Ve smyslu tohoto pokynu úřadu územního plánování byl návrh ÚPK projektantem upraven a předložen k veřejnému projednání, které se konalo dne 12.07.2011. V rámci tohoto veřejného projednání návrhu ÚPK, byla podatelem uplatněna proti návrhu ÚPK tato námitka.

Na závěr veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, uplatnily k podané námitce stanovisko dotčené orgány:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory cit.: *„posoudí podrobněji lokalitu z hlediska výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a sdělí výsledné stanovisko do 31.07.2011“.*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„nemá námitek k vymezení plochy pozemku p.č. 321/3 v katastrálním území Polubný jako zastavitelné plochy pro bydlení“.* Své stanovisko odůvodnil dotčený orgán takto cit.: *„Jedná se o plochu zemědělského půdního fondu obklopenou zástavbou, kterou ustanovení § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu umožňuje využít pro zástavbu“.*

Správa CHKO JH vydala konečné stanovisko k námitce ohledně plochy P-Z17 dne 25.07.2011 pod zn. SR/0649/JH/2011-4 cit.: *„Správa CHKO JH posoudila námitku k upravenému návrhu ÚP Kořenov, uplatněnou při veřejném jednání dne 12.07.2011 panem Jiřím Hejnou, a to z hlediska výskytu zvláště chráněných rostlin - koprníku štětínolistého (Meum athamanticum). Při podrobném šetření bylo zjištěno, že koprník štětínolistý se vyskytuje v jihovýchodní části pozemku. Na základě provedeného šetření Správa CHKO JH souhlasí se zařazením pozemku parcelní číslo 321/3 podle přiložené situace do plochy smíšené obytné rekreační - návrh“.*

Na základě konečného stanoviska Správy CHKO JH stanovil pořizovatel pokyn k úpravě návrhu: *„plocha bude upravena jako zastavitelná ve funkčním využití smíšené obytné – rekreační (SR) dle přiloženého zákresu vyplývajícího z průzkumu Správy CHKO JH (výskyt zvláště chráněných rostlin)“.*



Návrh ÚPK, upravený dle pokynu pořizovatele, resp. úřadu územního plánování, byl dále předložen k opakovanému společnému jednání s dotčenými orgány, s krajským úřadem a se sousedními obcemi dle § 50 odst. 2 stavebního zákona, které se konalo dne 08.01.2013. K návrhu ÚPK, projednávaném v opakovaném společném jednání, uplatnila Správa CHKO JH, jako příslušný dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny, stanovisko zn. SR/0649/JH/2011-7 ze dne 06.02.2013. V rámci tohoto stanoviska dotčený orgán konstatoval cit.: „*Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory souhlasí s vymezením zastavitelné plochy P-Z17 smíšené obytné rekreační SR. Plocha byla upravena v souladu se stanoviskem zn. SR/0649/JH/2011-4 ze dne 25.07.2011 s ohledem na výskyt zvláště chráněného druhu rostliny podle § 49 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů*“.

Řešení návrhu ÚPK, týkající se pozemku parcelní číslo 321/3 v katastrálním území Polubný, se následně nezměnilo a v téže podobě bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po opakovaném společném jednání a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce.

Je tedy dokladováno, že zastavitelná plocha P-Z17 je vymezena v návrhu ÚPK v rozsahu dohodnutém s příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny a její vymezení odpovídá výsledku příslušných fází pořizování ÚPK. Vymezení zastavitelné plochy v dohodnutém rozsahu v tomto případě znamená vyvážení a koordinaci veřejného zájmu, který chrání územní plánování a kterým je mj. zhodnocování území (územní rozvoj) a veřejného zájmu ochrany přírody a krajiny dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Zastavitelná plocha P-Z17 je vymezena v proluce mezi zastavěným územím ve východní části Polubného, ve východní části této plochy je vymezena zeleň přírodního charakteru z důvodu ochrany této části plochy před zastavěním v souladu s požadavkem Správy CHKO JH. Přístup je zajištěn ze silnice III/29018, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje.

**Z uvedených důvodů je patrné, že požadavku v uplatněné námitce bylo vyhověno, a na pozemku parcelní číslo 321/3 v katastrálním území Polubný, který je předmětem této námítky, je v ÚPK vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), označená kódem P-Z17, se současným zohledněním požadavku Správy CHKO JH ohledně výskytu zvláště chráněného druhu rostliny podle § 49 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.**

## Námítka č. 15 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov

### rozhodnutí o námitce

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný:**

**Paní Hana Vaňková**

**Datum narození: 18.08.1955**

**v námitce nebylo přímo uvedeno, bylo však možné odvodit z rodného čísla, které bylo uvedeno v příloze námítky**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Školská 665/1, 110 00 Praha 1**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 12.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15573/2011.**

**Obsah uplatněné námítky:**

*„Hana Vaňková podává námítku proti návrhu územního plánu obce Kořenov. Na základě plné moci Bc. Radovanu Kučerovi podala Hana Vaňková žádost ze dne 24.02.2011, o změnu územního plánu, týkající se změny funkčního využití pozemků, a to pozemkových parcel KN č. 1449/2 o výměře 6562m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost, nemovitosti a vlastnictví k nim jsou zapsány u katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na LV č. 1354 pro obec Kořenov a katastrální území Polubný na plochy: zástavba s převahou obytné a rekreační funkce. Navržená změna v návrhu územního plánu obce Kořenov není akceptována. Hanou Vaňkovou navrhovaná změna územního plánu je v souladu s veškerou platnou i navrhovanou územně plánovací dokumentací obce, ale i jí nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje a PÚR ČR.“*

**Odůvodnění uplatněné námítky:**

- Zařazení pozemku do regulativu SR (území zastavitelné smíšené obytné – rekreační) je plně ve shodě s koncepcí rozvoje území obce a ochraně jeho hodnot – ÚPK: *„respektování stávajícího sídelního uspořádání, stabilizace osídlení a vytvoření podmínek pro mírný populační růst obce, podpora ekonomického růstu s ohledem na ochranu přírodních a urbanistických hodnot území“.*
- Zařazení pozemku do regulativu SR je plně ve shodě s urbanistickou koncepcí ÚPK: *„urbanistický návrh soustřeďuje stavební činnost do souvisle zastavěných částí obce. Přitom vychází ze základních urbanistických hodnot, tedy historicky vytvořené struktury sídel, existující komunikační sítě, dostupnosti veřejné infrastruktury a všech složek limitů využití území. Obecná zásada přirozeně vycházející z historického vývoje Kořenova a současně zakotvená i v předcházející dokumentaci, že obec Kořenov se rozvíjí a bude rozvíjet jako venkovské sídlo podhorského typu, navozuje určitou kontinuitu obecného směřování obce, charakteru a intenzity aktivit na jeho území. Návrh územního plánu respektuje tuto zásadu jako vyjádření ochrany souhru hodnot, které utváří celkovou charakteristiku obce. Mezi základní principy lokalizace návrhových zastavitelných ploch patří koncentrace aktivit v centrálních částech obce a v dosahu existující navrhované veřejné infrastruktury“.*
- Pozemek leží celou svojí výměrou uvnitř hranice zastavěného území.
- Strategie ÚPK jednoznačně vymezuje lokalitu, v níž se předmětné pozemky nacházejí – *centrální osídlení Tesařov* – jako: *„jádrové sídlo obce, určené převážně pro bydlení s přesným místním vymezením těchto ploch určením: v prolukách podél hlavní komunikace, významné plochy jsou navrženy zejména v blízkosti školy a obecního úřadu“.*
- Cíle ÚPK: *„jedním z cílů ÚPK je vytvoření podmínek pro stabilizaci, případně mírný nárůst počtu obyvatel v obci... návrh se proto soustřeďuje na vymezení zastavitelných ploch s převažující funkcí bydlení především v návaznosti na jádrová sídla obce, cílem návrhu ÚPK je koncentrace výstavby a aktivit v centrálních částech obce, respektování historicky utvářené urbanizované krajiny, významné rozvojové plochy tvoří proluky či obvodové extenze v bezprostřední návaznosti na centrální části obce...“.*
- ÚPK (jeho odůvodnění) pak konstatuje shodu s politikou územního rozvoje ČR a kraje. Vybudování parkovací plochy v srdci (jádro) obce, lokalitě Tesařov o výměře 1,09 ha je pak v přímém rozporu s nadřazenou ÚP dokumentací.
- Dle ÚAP LK je celé správní území zahrnuto v SOB5 – kdy řešeným územím prochází rozvojová osa nadmístního významu, která na území Kořenova sleduje koridor silnice I/10 a osídlení soustředěné v jeho okolí (zejména Růžodol, Tesařov, Dolní Kořenov).

Koncepce s budováním rozsáhlých parkovacích ploch či jiného dopravního zatěžování v této linii nepočítá, naopak.

- Strategie rozvoje mimo to počítá s alternativními, a pro životní prostředí přijatelnějšími způsoby dopravy (jako je například připravovaný projekt regiotram Nisa). Vybudování rozsáhlé parkovací plochy v centru rekreace je opět ve zcela zřejmém rozporu s deklarovanými záměry ÚPK.

K věci je však rovněž poukázat na zarážející skutečnosti navrhované změny využití území, které se týkají mého výlučného vlastnictví, a to zejména na to, že tyto změny a úmysly mi nebyly nikdy sděleny, se mnou projednány, či snad mnou odsouhlaseny!

Shora označené pozemkové parcely v mém vlastnictví jsou nyní z hlediska rozvoje obce nevyužitým mezičlánkem mezi plochami určenými k rekreaci nebo bydlení. Mé pozemkové parcely svojí polohou (bezprostředně navazující na zastavěné území obce), orientací, terénním uspořádáním i plochou splňují všechny předpoklady budoucího kvalitního využití pro regulativ SR.

Pokud je jedním ze záměrů rozvoje obce trvale udržitelný rozvoj, pak záměr využít výše popsané území k dalšímu rozvoji bydlení nebo rekreace je zájmem nejen mým, jako majitelky nemovitostí, ale také zájmem obce.

Výše jmenované nemovitosti se nachází dle nyní platné i navrhované územně plánovací dokumentace v oblasti prioritního rozvoje zastavitelných ploch k bydlení. V případě mých nemovitostí zde není odůvodněn jediný závěr, proč by mělo být ve vztahu ke mně postupováno jinak, než k vlastníkům jiných nemovitostí, a to dokonce mimo prioritně stanovené oblasti rozvoje bydlení a rekreace, kterým bylo návrhem ÚPK vyhověno. Jdeme-li do důsledku, je navržené funkční využití mých nemovitostí v přímém rozporu nejen s platnou a navrženou územně plánovací dokumentací, ale dokonce s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Dle zákonných principů rovnosti zajištěných platnými právními předpisy není možno záměry jedněch vlastníků nemovitostí upřednostňovat nad zájmy a oprávněnými nároky jiných vlastníků. Územní plán nesmí být nástrojem takové disproporce. Tento návrh nese jednoznačné známky snahy řešení dopravní obslužnosti obce v rozporu s urbanistickou koncepcí obce na úkor soukromého vlastnictví majitele nemovitosti, v rozporu s jeho zájmy a oprávněnými nároky.

Současně je nutno také připomenout konstatování shody navrhovaného ÚPK s politikou ÚR a kraje, jenž v tomto případě zůstává jen prázdnou proklamací.

Nerespektování mojí žádosti je o to závažnější, že celé území, kam mnou vlastněná nemovitost patří, je vymezeno jako území zastavitelné a území, kde nejen dle textové části územního plánu, ale i podle nadřazené územně plánovací dokumentace, bude realizována výstavba prvořadě. Srovnáním nyní platného územního plánu s navrhovaným územním plánem docházím k závěru, že přednost pro změnu funkčního vymezení parcel na plochu SR (nebo obdobnou) mají dokonce parcely mimo prioritní oblasti rozvoje, ale i mimo aktuálně vymezené zastavitelné území. Uvedený nepoměr je v rozporu se základními cíli, principy i urbanistickou koncepcí navrhovaného územního plánu.

#### Závěr odůvodnění námítky:

**Požaduji**, aby pořizovatel ÚPK zapracoval do návrhu územního plánu i změnu, která se týká mých nemovitostí pozemek parcelní číslo 1449/2 o výměře 6562m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý travní porost, aby jmenované parcely byly z hlediska funkčního využití navrženy ke změně na plochu SR (území zastavitelné smíšené obytné – rekreační).

Území dotčené námitkou nebylo v textu, ani v přílohách námitky jednoznačně vymezeno. Podatelka uvádí pozemek parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný, současně však v odůvodnění své námitky uvádí „*pozemkové parcely v mém vlastnictví*“, bez další bližší specifikace.

V námitce podatelka uvedla údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy dopravní infrastruktury - parkoviště*“ (DP) označené kódem P-Z42.

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 15 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 15:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námitky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námitky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námitku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námitka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námitkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námitka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Požizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námitka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 12.07.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatelka nebyla vyzvána úřadem územního plánování k doplnění námitky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořizení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námitkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námitkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námitce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námitka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatelku k doplnění uplatněné námitky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

**2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že vlastníkem pozemku parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný je v současné době pan Bc. Radovan Kučera, bytem Kobylická 337/51, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8. Na základě údajů, uvedených podatelkou v textu námítky, a prověřením dokladové dokumentace o pořizování ÚPK (příloha námítky – výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 11.07.2011) pořizovatel dohledal, že v době uplatnění této námítky byla vlastníkem pozemku parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný paní Hana Vaňková, bytem Školská 665/1, 110 00 Praha 1.

Přestože námitka nesplňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatelka měla v době uplatnění námítky přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem (byla vlastníkem pozemku v obci Kořenov), a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podatelce oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námitka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 12.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15573/2011. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

**3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění**

Při rozhodování o námitce č. 15, uplatněné proti návrhu ÚPK, v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.) a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezení území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.); resp. z konkrétních ustanovení těchto právních předpisů a z toho, jak jsou naplňovány a konkretizovány vlastním řešením ÚPK. Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli ze Zadání Územního plánu Kořenov, schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 11.11.2009 usnesením č. 174/09, ze zvláštních právních předpisů a z konkrétních požadavků, vyplývajících z těchto zvláštních právních předpisů, které byly v průběhu pořizování ÚPK uplatňovány dotčenými orgány. Podpůrným pro rozhodnutí o námitce byly i Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Tanvald, jejich poslední úplná aktualizace 2014, zejména karta obce Kořenov – souhrn swot analýz dle témat. Uvedené právní předpisy a podklady byly vzaty v úvahu postupně jednotlivě i

následně ve vzájemných souvislostech a v konečném důsledku vždy v souvislostech a vazbách na vlastní návrh řešení ÚPK a na odůvodnění tohoto řešení.

V návaznosti na uvedené právní předpisy a podklady je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námítky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Zástupce obce konstatoval, že plocha P-Z42 – dopravní infrastruktura – parkoviště, bude redukována pouze na pozemek ve vlastnictví obce Kořenov, tj. pozemek parcelní číslo 3361/3 v katastrálním území Polubný. Další požadavek žadatelky na vymezení nové funkční plochy „smíšené obytné – rekreační“ (SR), platí naše vyjádření tak, jak je výše uvedeno.“*

Pozn.: v záznamu není uvedeno, co lze spatřovat pod konstatováním „*tak, jak je výše uvedeno*“.

V této souvislosti pořizovatel uvádí dostupnou doplňující informaci ohledně návrhu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru Kořenov, který uvádí v textu této námítky podatelka a který měl být podán u obce Kořenov dne 24.02.2011. Podání návrhu na pořízení změny územního plánu nebylo nijak doloženo (např. kopií podaného návrhu, odpovědí obce Kořenov apod.). Ohledně návrhu na pořízení předmětné změny územního plánu jednal osobně se zástupci obce, na základě plné moci, pan Bc. Radovan Kučera. V dané záležitosti však nedošlo k dohodě, což je dovoditelné z toho, že změna územního plánu dle požadavku žadatele nebyla pořízena, nebylo ani rozhodnuto o pořízení změny územního plánu, jejímž předmětem by měla být změna využití pozemku parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný.

V rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 uplatnily stanovisko k této námitce dotčené orgány:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) cit.: *„souhlasí s vyjmutím pozemku p.č. 1449/2 z navržené plochy P-Z42 – dopravní infrastruktura – parkoviště. Správa CHKO JH se k zařazení plochy do smíšené obytné – rekreační vyjádří v případě, že bude předmětem řešení projednávaného návrhu. Případný nový návrh zastavitelných ploch je třeba řešit koncepčně nejen z hlediska obytné zástavby, ale i z hlediska umístění dostatečně kapacitního parkoviště pro východisko návštěvníků do Jizerských hor. Správa CHKO JH se vyjádří ke koncepčnímu řešení“.*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„přešetřil námitku z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Pokud bude námitce vyhověno a část pozemku bude vyznačena jako zastavitelná plocha pro bydlení, pak je třeba navrhnout jen nezbytnou plochu při komunikaci, navazující na stávající zástavbu“.* Své stanovisko dotčený orgán odůvodnil takto cit.: *„pozemek parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný navazuje na stávající zástavbu a komunikaci. Pokud bude vyznačena nezbytná plocha jako zastavitelná plocha pro bydlení, nedojde v daném území k zásadnímu zásahu do organizace zemědělského půdního fondu“.*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „*předmětný pozemek dotčený návrhovou plochou P-Z42 bude upraven do stávajícího funkčního využití tj. plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské (NS)*“.

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Polubný, se následně nezměnilo a bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce.

Koncepce řešení dopravy v klidu byla v následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce, se Správou CHKO JH projednána a dohodnuta.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelky, v době uplatnění této námítky vlastníka pozemku parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný, na vymezení pozemku jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy pro funkci bydlení. Předmětný pozemek je situován na rozhraní Tesařova a Dolního Kořenova, navazuje severozápadně na silnici I. třídy I/10. Pozemek je dotčen limity využití území, a to ochranným pásmem silnice I. třídy I/10 (50m od osy vozovky) a dále (severovýchodní část pozemku) nadzemním vedením VN 35kV, včetně jeho ochranného pásma.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy dopravní infrastruktury - parkoviště*“ (DP) označené kódem P-Z42. Na základě pokynu úřadu územního plánování je v ÚPK pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS). Jak již bylo uvedeno, řešení uvedeného pozemku v katastrálním území Polubný se dále nezměnilo a v téže podobě bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce. V dalších fázích pořizování ÚPK již podatelka připomínku, ani námítku neuplatnila.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je dále zásadním stanovení urbanistické koncepce v ÚPK ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, tzn. vymezení zastavitelných ploch, včetně stanovení jejich rozsahu a odůvodnění jejich situování, stanovení podmínek pro jejich využití a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání. Podstatnou skutečností pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce jsou dále nesporné přírodní a kulturní hodnoty území a specifický charakter obce Kořenov.

Při vymezení zastavitelných ploch v ÚPK projektant vycházel ze základních cílů územního plánování, které jsou definovány v § 18 stavebního zákona. Dikcí ustanovení § 18 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona je jako stěžejní cíl územního plánování určen udržitelný rozvoj území, kterým je vyvážený stav územních podmínek tří specifických oblastí – příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a územní plánování je definováno jako soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zásadní význam pro nalézání shody o přijatelných řešeních na provedení změn v území má



veřejný zájem, který chrání a uplatňuje územní plánování s tím, že současně je nutno mít na zřeteli hlediska pro harmonizaci stanovisek dotčených orgánů, kterým přísluší dle zvláštních právních předpisů ochrana veřejných zájmů na dílčích úsecích veřejné správy, i soukromých zájmů, která jsou uvedena v § 18 odst. 4 stavebního zákona. *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.* Veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování je tedy zhodnocování území, resp. územní rozvoj, ochrana krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezování zastavitelných ploch. V průběhu celého procesu pořízení ÚPK byla v souladu s uvedenými cíli územního plánování hledána a prověřována taková řešení, která zajistí udržitelný rozvoj území, umožní pro území únosnou míru nové výstavby a zároveň budou dostatečně chránit nesporné přírodní a kulturní hodnoty, přestože v území prakticky zcela pokrytém Chráněnou krajinou oblastí Jizerské hory (dále jen CHKO JH), částečně Krkonošským národním parkem (dále jen KRNP), památkovou rezervací Jizerka, územími soustavy Natura 2000 a dalšími přírodními a krajinnými hodnotami, bylo hledání obecně prospěšného souladu mezi zájmy soukromými a veřejnými zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů a jejich koordinace poměrně složitě.

Zmocněním pro uplatňování cílů územního plánování orgány územního plánování jsou úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona. Při pořizování územního plánu jsou plněny zejména úkoly stanovené v odst. 1 pod písm. b) *„stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území“*, c) *„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání“*, f) *„stanovovat pořadí prováděných změn v území (etapizaci)“*, g) *„vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem“*, h) *„vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn“*, i) *„stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení“*, j) *„prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území“*, k) *„vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany“*, l) *„určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území“*, o) *„uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“.* Odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, opírá pořizovatel mj. i o úkoly územního plánování stanovené v § 19 odst. 1, písm. b), c), a o).

Úkol stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, je pro řešení v územním plánu konkretizován ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona cit.: *„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“*; obsah a účel územního plánu vyplývá dále i z ustanovení § 43 odst. 3 stavebního

*zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování ...“*

Vymezování ploch v územním plánu v rámci stanovení urbanistické koncepce, je tedy jedním ze základních úkolů územního plánu. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. c) je urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, uvedena jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. b) je urbanistická koncepce uvedena jako součást grafické části územního plánu – hlavního výkresu.

Stavební zákon dále stanoví pro vymezování ploch pravidla, která mají předcházet libovůli a zaručit všestranné posouzení a zdůvodnění řešení navrhovaných v územním plánu. V rámci ochrany nezastavěného území, což je, jak již bylo uvedeno, jedním ze základních cílů územního plánování, musí být, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu odůvodněno vyhodnocením účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

V rámci stanovení urbanistické koncepce (v souvislosti s tím i stanovení koncepce veřejné infrastruktury) jsou v ÚPK, v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a dále v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., navržena taková řešení, která vytvářejí předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a která zaručí i účelné využití území a předurčí soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Stanovení urbanistické koncepce je obsahem kapitoly 3 textové části ÚPK a je odůvodněno v kapitole 10.9 textové části odůvodnění. Urbanistická koncepce je vyjádřena v grafické části ÚPK – v hlavním výkrese a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkrese.

Se zřetelem na specifické nároky na prostředí obce Kořenov, v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce (*„Zachovat původní urbanistickou strukturu jednotlivých sídel v řešeném území, unikátní kulturní krajinu a stabilizovanou strukturu osídlení, které jsou výrazem identity území a jeho historického vývoje.“*), s ohledem na priority koncepce rozvoje území obce se současnou ochranou hodnot území, dle kapitoly 2 textové části ÚPK s názvem *„Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“*, je v textové části ÚPK urbanistická koncepce stanovena v kapitole 3 s názvem *„Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“*. Urbanistická koncepce souhrnně definovaná v textové části ÚPK je potvrzována v celém rozsahu v grafické části ÚPK.

Jsou stanoveny zásady pro využívání území, dále jsou v rámci urbanistické koncepce, v souladu s § 3 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, s následným rozlišením podle významu dle § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy územních rezerv. Součástí stanovené urbanistické koncepce je vymezení systému sídelní zeleně.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f)

stanoveny v kapitole 6 textové části ÚPK s názvem „*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*“. Podmínky plošného a prostorového uspořádání v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) jsou stanoveny v podkapitole 3.5 (charakter a struktura zástavby) a v citované kapitole č. 6 textové části ÚPK (výšková hladina zástavby, minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků, koeficient zastavěných ploch).

Stanovení urbanistické koncepce je v textové části odůvodnění ÚPK velmi podrobně odůvodněno v kapitole 10 s názvem „*Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty*“ v podkapitole 10.8 s názvem „*Východiska urbanistické koncepce*“ a v podkapitole 10.9 s názvem „*Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce*“.

Urbanistická koncepce je v ÚPK stanovena na základě propracovaného a konkrétního vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona. Toto vyhodnocení je obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*“. Základem tohoto vyhodnocení je výpočet, z něhož projektant primárně vychází. Vyhodnocení je dále postaveno na jednoznačné rovině právní – nutnost respektování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, nutnost ochrany kvalitní zemědělské půdy, nezbytnost ochrany přírody a krajiny a ochrany památkových a kulturních hodnot území, které jsou velice výraznými limity využití území v obci Kořenov, dále nutnost respektování dalších limitů využití území, ale i výstupů z poslední úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Tanvald 2014 (hrozba, týkající se tématu ochrany přírody a krajiny „*nekoncepční urbanizace území, včetně míry využití krajiny pro rekreační a sportovní účely*“), a na neméně důležité rovině urbanistické, která je doménou projektanta – urbanisty (aplikace urbanistických zásad, zejména začlenění soustavy sídel do systému osídlení, vztah sídel a krajiny, prostorové a funkční uspořádání sídel a okolní krajiny, zásady a prvky prostorové kompozice v zastavěném území i v krajině, uchování a rozvíjení hodnot území, princip vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zástavbu a stávající dopravnímu systém a systém technické infrastruktury apod.), s přihlédnutím k ekonomickému hledisku (reálná a ekonomicky únosná možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, využití dopravní a technické infrastruktury, která již v území je atd.).

Podpůrnou a doplňující rovinou je rovina politická - vůle zastupitelstva obce, která je vyjádřena zejména ve schváleném zadání stanovením požadavků na urbanistickou koncepci: „*Obec se rozvíjí a bude se rozvíjet jako horské sídlo venkovského typu – tato uvedená hlavní zásada vyjadřuje rozhodující limit a nastoluje určitý způsob obecného uvažování při rozhodování v čase a území. V obci bude vždy zapotřebí vnímat a rozvíjet jednotlivé prvky území jako více méně samostatné entity spojené určitými vazbami, které však nikdy nedosáhnou hustoty a síly běžné obce nebo města.*“, a nepřímo vyplývá i z vyhodnocení výsledků projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, které zpracoval

pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona podatelka nevyužila možnosti uplatnit připomínku.

Kapitola 9 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*“ je rozdělena do čtyř podkapitol.

V podkapitole 9.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci Kořenov*“ je v potřebné míře podrobností zdůvodněno, které zastavitelné plochy dle platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), tzn. územního plánu, který byl platnou územně plánovací dokumentací v době pořizování ÚPK, a který byl schválen Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996, jsou dosud nevyužity, zda je ÚPK zohledňuje a přejímá do svého řešení a proč, případně proč je využít k nové výstavbě nelze. Celkový přehled zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ je zpracován v přehledné tabulce, která obsahuje číselné označení plochy, její název dle ÚPnSÚ, údaj kolik procent plochy již bylo využito a jak s jednotlivými plochami bylo naloženo při zpracování nového ÚPK. Za účelem přehlednosti a jednoznačnosti vyhodnocení zpracoval projektant grafickou přílohu textové části odůvodnění „*Příloha č. 4*“. Jedná se o výřezy grafické části ÚPnSÚ a grafických částí schválených změn této územně plánovací dokumentace. Jednotlivé plochy v grafické příloze č. 4 jsou číselně označeny - shodně jako v tabulce.

Z takto zpracovaného přehledu vyplývá, že převážná většina zastavitelných ploch, které do doby zpracování ÚPK nebyly využity, včetně ploch přestaveb a územních rezerv, byla převzata do řešení nového ÚPK. Plochy, které jsou již využity, byly vymezeny jako zastavěné území.

Přestože není zákonná povinnost právní návaznosti platné územně plánovací dokumentace a územně plánovací dokumentace následně pořizované, projektant ve spolupráci s pořizovatelem i s obcí, prostřednictvím určeného zastupitele, uvedeným postupem, kdy zastavitelné plochy vymezené platným ÚPnSÚ byly v převážné většině převzaty a jsou součástí řešení nového územního plánu, postupuje v souladu s principem legitimního očekávání vlastníků pozemků, a to, že orgány veřejné správy budou podle platného územního plánu postupovat, že lze, v rámci principu předvídatelnosti rozhodování podle územního plánu na straně vlastníků pozemků, připravovat realizaci záměrů v souladu s územním plánem. To v plné míře neznamená, že by nebylo možné vydat nový územní plán, který bude měnit dosavadní podmínky využití území. Takové změny by však měly být odůvodněny změnami podmínek v území oproti podmínkám při schvalování původního územního plánu a zastupitelstvo obce musí s následky svého rozhodnutí počítat, včetně případných nároků vlastníků pozemků, kteří v rámci legitimního očekávání připravovali své záměry a vynaložili prostředky na tuto přípravu, na náhradu za změny v území (§ 102 stavebního zákona). Z těchto důvodů nebyly do řešení nového ÚPK převzaty pouze plochy, jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. Z týchž důvodů byly některé zastavitelné plochy redukovány. V této souvislosti pořizovatel uvádí pouze doplňující (nikoliv rozhodující) informaci, a to, že v ÚPnSÚ předmětný pozemek v katastrálním území Polubný není součástí území určeného územním plánem k zastavění pro požadovaný účel (tj. pro bydlení). Toto je zřejmé i ze skutečnosti, uvedené podatelkou v námitce, a to, že podatelka podala u obce Kořenov dne 24.02.2011 podnět na pořízení

změny ÚPnSÚ, která měla řešit změnu využití daného pozemku pro funkci: *zástavba s převahou obytné a rekreační funkce*.

V závěru této části vyhodnocení se konstatuje, že v ÚPnSÚ bylo vymezeno cca 8,96 ha ploch pro bydlení, jejichž využití je na základě odborného odhadu projektanta 30%, tj. cca 2,7 ha. Dále je konstatováno, že se zřetelem na charakter a strukturu zástavby a na polohu obce v území CHKO JH a částečně i v území KRNP, je zastavěné území obce účelně využito a možnosti další zástavby ve stabilizovaných plochách jsou téměř vyčerpány. Lze tedy počítat pouze s minimální rezervou ploch pro bydlení v zastavěném území, kterou tvoří proluky, volné nebo nevyužívané plochy. Odborným odhadem projektanta je možné v rámci této rezervy počítat s 10 bytovými jednotkami.

V podkapitole 9.2 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení*“ jsou uvedena východiska pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb, principy situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb, potřeba vymezení nových bytových jednotek a z toho vyplývající celkový rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPK.

Pro bydlení jsou v ÚPK vymezeny plochy „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH); tyto plochy zahrnují stabilizované plochy zejména v Dolním Kořenově, ojedinele v Příchovicích. V řešeném území obce Kořenov, s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití, je charakteristickým rysem využití území bydlení v rodinných domech velmi úzce a neoddělitelně provázané s rekreací typu rodinné rekreace. Pro tuto funkci jsou ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) jako jednoznačně dominantní funkce v urbanizovaném území.

Vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. zejména ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vychází z vyhodnocení využití zastavěného území (rezerva ploch pro bydlení cca 10 bytových jednotek), z vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ, z odborného odhadu budoucího demografického vývoje, z polohy a pozice obce Kořenov v systému osídlení (poloha obce v těsné blízkosti Liberecké sídelní aglomerace na mezinárodním silničním tahu E65 a celostátní železniční trati 036), z polohy obce v rámci velkoplošných chráněných území (CHKO JH, KRNP, památková rezervace Jizerka) a s tím souvisejících zvýšených požadavků na ochranu přírodních a kulturních hodnot území, z koncepce rozvoje obce (rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce), z požadavků na vymezení zastavitelných ploch (prověřené záměry obce a vlastníků pozemků na provedení změn v území), z charakteru a struktury zástavby (s prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídké rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách), z přednostního vymezení ploch přestavby v zastavěném území, z požadavků na udržitelný rozvoj (vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro ekonomickou udržitelnost a pro sociální udržitelnost) a z nepochybně cenného a atraktivního přírodního prostředí.

Situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) vychází zejména z principu plošné a prostorové vazby stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestaveb, z principu respektování historicky utvářených urbanistických struktur jednotlivých sídel, z principu využití stávajících proluk v centrálních sídlech obce a soustředění převahy zastavitelných ploch do jádrových

sídel (Tesařov, Příchovice), z principu omezení rozvoje zastavitelných ploch v rozptýlené zástavbě a ve volné krajině s ohledem na výrazné limity využití území (památková péče - památková rezervace Jizerka, ochrana přírody a krajiny – první až čtvrtá zóna odstupňované ochrany přírody CHKO JH, KRNP, územní systém ekologické stability, krajinný ráz, maloplošná zvláště chráněná území atd.) a dále i z obecného principu respektování všech ostatních limitů využití území, z principu situování rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury, z morfologických podmínek a uspořádání krajiny. V lokalitě, v níž se nachází pozemek, který je předmětem této námítky, jsou v ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z1a, C-Z1b, P-Z38, P-Z39, P-Z40, P-Z41 a P-Z46. Tyto plochy byly, v souladu s principem věcné návaznosti ÚPK na ÚPnSÚ, ze 100% převzaty z ÚPnSÚ. Z uvedeného je zřejmé, že v souladu s koncepcí rozvoje obce a urbanistickou koncepcí je v centrální části obce navržen dostatek zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), které byly převzaty z územního plánu, platného před nabytím účinnosti ÚPK.

Potřeba nových bytových jednotek, z níž je vypočtena potřeba vymezení zastavitelných ploch, je v odůvodnění ÚPK stanovena se zřetelem na uvedená východiska a dále na základě požadavků vyplývajících z demografického vývoje – 15 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z nechtěného soužití – 17 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z polohy obce - 35 bytových jednotek a na základě odpadu bytového fondu - 25 bytových jednotek, s tím, že je odečtena rezerva 10 bytových jednotek v zastavěném území.

Dle výše uvedeného je v odůvodnění ÚPK stanovena potřeba 82 nových bytových jednotek na území obce a na základě toho je stanovena potřebná výměra ploch pro bydlení, v převážné většině ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR). S ohledem na charakter a strukturu zástavby, limity využití území a stanovené podmínky prostorového uspořádání je počítáno s průměrnou potřebou 2500m<sup>2</sup> na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m<sup>2</sup> v případě bytových domů s tím, že tyto rozlohy v sobě zahrnují potřebné výměry ploch pro zeleň a pro veškerou veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Z těchto důvodů hodnoty neodpovídají minimální výměře pro vymezení stavebních pozemků. Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o nové bytové jednotky je stanoven poměr nabídky bytových jednotek v rodinných domech následovně: 10% bytových jednotek v bytových domech (tj. 8 bytových jednotek) a 90% bytových jednotek v rodinných domech (tj. 74 bytových jednotek). Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení tedy spočívá v součtu potřeby ploch pro bydlení v rodinných domech 185 000m<sup>2</sup> (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m<sup>2</sup> (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m<sup>2</sup> (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m<sup>2</sup>; tedy cca 21,6 ha.

V návrhu ÚPK, předloženém k novému veřejnému projednání v červenci 2014, bylo vymezeno celkem 22,38 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 22,12 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Na základě výsledků nového veřejného projednání, kdy došlo k redukci a upřesnění vymezení zastavitelných ploch, je v ÚPK vymezeno celkem 21,87 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 21,61 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Mírně nadhodnocený návrh vymezených ploch pro bydlení v ÚPK vychází ze

snahy obce nabídnout v konkurenci okolních sídel zájemcům o bydlení širokou škálu možností ploch určených pro výstavbu minimálně závislou na vlastnických vztazích v území. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, cílem je o něco málo vyšší nabídka než poptávka, s tím, že nadhodnocení je odůvodněné.

Plochy vymezené ÚPK převyšují vypočtenou potřebu zastavitelných ploch pro bydlení cca o 1,5% (3190m<sup>2</sup>). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a KRNP, a z toho vyplývajícího požadavku na nezahušťování rozptýlené zástavby, a stanovení podmínek využití území, respektujících charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz. Vliv na celkovou koncepci rozvoje obce má rovněž koncepce rozvoje stanovená ÚPnSÚ, která spočívá ve snaze rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu a zachovat a dále rozvíjet Tesařov jako funkční a správní centrum obce, na niž ÚPK věcně navazuje. V ÚPnSÚ je vymezeno poměrně velké množství zastavitelných ploch, které byly z výše uvedených důvodů do řešení ÚPK v převážné většině převzaty. Do řešení nového ÚPK nebyly převzaty pouze plochy (nebo části ploch), jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. ÚPK za účelem vytvoření ucelené sledovatelné koncepce rozvoje, zamezující nahodilosti konkrétních řešení, a koncepce, která by v budoucnu neomezovala smysluplný rozvoj obce, věcně navazuje na ÚPnSÚ (zahrnutím převážné většiny stávajících dosud nevyužitých zastavitelných ploch do svého řešení) a vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy.

Na základě výpočtů a odborných odhadů projektanta je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení, převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vymezených ÚPK, odpovídá potřebám rozvoje obce Kořenov ve lhůtě (nejpozději do 4 let) pro předložení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období Zastupitelstvu obce Kořenov, která je stanovena v § 55 odst. 1 stavebního zákona.

V podkapitole 9.3 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch*“ je odůvodněno vymezení ostatních zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch občanského vybavení. Pro funkci výroby a skladování nejsou ÚPK vymezeny nové zastavitelné plochy jsou pouze stabilizovány plochy v rozsahu stávajících výrobních a zemědělských areálů. Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v rozsahu, který odpovídá stanovené koncepci rozvoje obce a rekreačnímu charakteru obce a jejich rozsah odpovídá, v návaznosti na plochy pro bydlení, potřebám rozvoje obce.

V podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*“ je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce č. 1, která obsahuje označení plochy – kód pod kterým je zastavitelná plocha uvedena v textové části ÚPK, v grafické části ÚPK i v grafické části odůvodnění, název příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, katastrální území, v němž je zastavitelná plocha situována, rozlohu plochy v ha a samostatné odůvodnění vymezení každé jednotlivé zastavitelné plochy, včetně uvedení limitů využití území. Celkový přehled odůvodnění vymezení ploch přestavby v ÚPK je ve stejném rozsahu zpracován v přehledné tabulce č. 2.

Z odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je sledovatelné a seznatelné, že tyto byly v ÚPK vymezovány v souladu se základními urbanistickými principy, mj. zejména v návaznosti na zastavěné území, za předpokladu zajištění přístupu a dostupnosti sítí

technické infrastruktury bez zásadních nároků na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Vzhledem k tomu, že plošně rozsáhlé zastavitelné plochy jsou v ÚPK vymezeny jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jsou u těchto ploch uvedeny i důvody, proč byla podmínka zpracování územní studie stanovena. Současně jsou zde uvedeny i důvody stanovení etapizace pro některé zastavitelné plochy.

Z odůvodnění vymezení ploch přestavby je mj. seznatelné, že jejich vymezením naplňuje ÚPK požadavek stavebního zákona, požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008 i požadavky Zásad územního rozvoje Libereckého kraje na hospodárné využívání zastavěného území, jeho intenzifikaci a přednostní využívání nevyužitých nebo podvyužívaných ploch v rámci zastavěného území.

Při vymezení zastavitelných ploch byly dále zohledněny plošné limity využití území, které zasahují celé řešené území, nebo jeho převážnou část. Jedná se zejména o polohu obce v území CHKO JH (v jeho první až čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH), v území KRNP (východní část řešeného území) a v území památkové rezervace Jizerka (katastrální území Jizerka, část obce Jizerka, okr. Jablonec nad Nisou), prohlášené nařízením vlády č.127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace (v textu odůvodnění rozhodnutí o námitce uváděno jako památková rezervace Jizerka). Do řešeného území rovněž zasahuje soustava Natura 2000 (evropsky významné lokality Rašeliniště Jizery, Rašeliniště Jizerky, Bukovec a ptačí oblast Jizerské hory) a maloplošná zvláště chráněná území (národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizery, národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizerky, přírodní rezervace Bukovec, přírodní rezervace Černá jezírka). Přestože z důvodu rozsahu těchto limitů nebylo možné vymezit zastavitelné plochy mimo jejich dosah, jsou zastavitelné plochy vymezeny tak, aby nedocházelo ke kolizi s vlivy uvedených limitů. Zastavitelné plochy byly vymezeny v součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, zejména s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH a Správa KRNP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které je předmětem této námítky, se nachází v území čtvrté zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Možnosti využití tohoto území vycházejí ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon č.114/1992 Sb.), z Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH, a dále zejména z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH, které stanovuje zásady ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. diferencovaně podle oblastí a míst krajinného rázu. Z hlediska zonace CHKO JH jsou, ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb. pro první a druhou zónu odstupňované ochrany přírody stanoveny základní ochranné podmínky v ustanovení 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Další zásady ochrany a využívání území CHKO JH jsou uvedeny v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Bližší ochranné podmínky CHKO JH jsou uvedeny ve Výnosu MKI ČR č.13853/67 o zřízení CHKO JH, který stanoví: *„Zřízením oblastí se zabezpečuje podle vědeckých poznatků a zásad zachování, zvyšování, využívání a obnova přírodního bohatství a ochrana jejího vzhledu s typickými krajinnými znaky, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životní prostředí, a tak sloužily k poučení, osvěžení a péči o zdraví našeho lidu; k typickým krajinným znakům náleží také místní zástavba lidového rázu“.*



Významným předmětem ochrany CHKO JH je ochrana krajinného rázu dle 12 zákona č.114/1992 Sb. Odborným dokumentem, který ve smyslu ustanovení § 12 zákona č.114/1992 Sb. vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, podrobněji hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a diferencovaně stanovuje zásady jeho ochrany včetně priorit je Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. J. Brychtová 2008). Podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH je území obce Kořenov zařazeno do oblasti krajinného rázu C – Jizerské hory - Jablonecko, podoblastí krajinného rázu POKR ABC-1, C-1, C-2, D-1 Olešnická, míst krajinného rázu MKR ABC-1-a, ABC-1-b, ABC-1-c, C-1-i, C-2-a, C-2-b, D-1-b.

Území, které je předmětem této námítky, je zařazeno do podoblasti krajinného rázu C-2 Příchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR C-2-a Kořenov - centrum. Dle uvedeného podkladu je toto území charakterizováno jako příměstská až městská část s převažující funkcí sídelní, rekreační a výrobní. Cílem a prioritou je celková kultivace sídel (zejména výrobních areálů a novější bytové zástavby), likvidace nefunkčních průmyslových a skladových objektů a využití v části pro vhodnější zástavbu, v části, zejména v blízkosti řeky, ponechat volné. K naplnění tohoto cíle jsou stanoveny zásady. V územním plánu je možné uplatnit principy vyjádřené zejména těmito zásadami: *„u zástavby v blízkosti hlavní komunikace a vodního toku pokud lze, co nejvíce uvolnit břehy toku Jizery od staveb“*, *„sídelní prostory kultivovat a přetvářet s ohledem na blízkost krajinářsky cenných území“*, *„nezastavovat volnou krajinu, využít k výstavbě přednostně brownfields“*, *„odstranit nefunkční části výrobních areálů a nefunkční průmyslové nebo skladové objekty, zejména v blízkosti toku“*, *„postupná kultivace bytových domů z 2. poloviny 20. století.“*

Dalším základním dokumentem péče o chráněné území je Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, mj. i pro územně plánovací dokumentaci. Plán péče o CHKO JH stanoví (územně, věcně a mírou podrobnosti) ve vztahu k ÚPK konkrétní cíle ochrany krajiny. Jedná se zejména o následující cíle, jejichž principy je možné uplatnit v územním plánu: *„rozvoj obcí a měst v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)“*, *„uchování volné krajiny“*, *„koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině“*, *„pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“*, *„zachovat migrační propustnost krajiny“*, *„novou dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat ve volné krajině pouze v prokazatelně nezbytných případech veřejného zájmu“*, *„podporovat stabilizaci záchytných parkovišť v turistických východiscích do centrální části Jizerských hor, stabilizovat je a kultivovat“*.

Zásady ochrany přírody a krajiny stanovené v uvedených základních dokumentech péče o CHKO JH (v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO JH a v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020), které je možné uplatnit v územním plánování, resp. v územním plánu (s ohledem na stanovený obsah územního plánu v § 43 odst. 1 stavebního zákona), byly promítnuty do řešení ÚPK v rámci stanovení urbanistické koncepce, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f). V souladu s uvedenou legislativou jsou z důvodu zachování hodnot území (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a z důvodů ochrany krajinného rázu, struktury a charakteru zástavby jednotlivých sídel v ÚPK stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání včetně

základních podmínek ochrany krajinného rázu: *charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch.*

Návaznost na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (na věcné principy stanovených zásad) je zřejmá z podkapitoly 3.1 textové části ÚPK s názvem „*Urbanistická koncepce*“, kde jsou stanoveny zásady využívání území pro celé území obce Kořenov; např. „*zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch*“, „*posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce*“, „*respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině*“.

Charakter a struktura zástavby jsou stanoveny v podkapitole 3.5 textové části ÚPK s názvem „*Charakter a struktura zástavby*“. ÚPK rozlišuje z pohledu charakteru a struktury zástavby řešené území na sídelní jednotky, pro které stanovuje specifické zásady využívání území. Stanovený charakter a struktura zástavby jednotlivých sídel vychází ze stávajícího převažujícího charakteru a struktury zástavby sídel a z návrhu jeho cílového stavu. Územní vymezení sídelních jednotek je odůvodněno v podkapitole 10.8 textové části odůvodnění s názvem „*Východiska urbanistické koncepce*“ a v podkapitole 10.9 textové části odůvodnění s názvem „*Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce*“.

Z odůvodnění urbanistické koncepce je zřejmé zejména, že vymezením zastavitelných ploch s převládající funkcí bydlení ÚPK navazuje na ÚPnSÚ, tzn. na územně plánovací dokumentaci, platnou v době pořízení ÚPK, a rozvíjí stanovenou koncepci. Významné zastavitelné plochy tvoří proluky či obvodové extenze v bezprostřední návaznosti na centrální část obce – Horní Kořenov, Tesařov a Příchovice. Pro rozvoj území, při snaze o zachování charakteru krajiny, není vhodné doplňovat a významně rozšiřovat rozptýlenou zástavbu. Cílem územního plánu je nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny a dále posílení integrity center obce v sociální i hospodářské sféře. Stanovením minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků (v zastavitelných plochách i v zastavěném území) a koeficientu zastavěných ploch jsou ÚPK vytvořeny předpoklady pro naplnění principu nezahušřovat strukturu zástavby.

Území, které je předmětem této námítky, je situováno v sídelní jednotce Dolní Kořenov, která je charakterizována takto: „*Zástavbu Dolního Kořenova lze rozdělit na dvě části – zástavbu ve východní části, která je situovaná v hlubokém údolí řeky Jizery (převážně na jejím pravém břehu) a navazujících bočních údolích a zástavbu v západní části, jež se váže na silnici I. třídy I/10 a na ni navazující místní komunikace. Zástavba ve východní části je kompaktní, různorodá, od výrobních a skladových areálů, bytových domů po městské domy (vily a rodinné domy). V důsledku stanoveného záplavového území řeky Jizery nejsou ÚPK v této části území vymezeny zastavitelné plochy či plochy přestavby s výjimkou plochy pro čistírnu odpadních vod a plochy pro sport. Zástavbu v západní části tvoří zejména objekty pro bydlení a rekreaci a objekty pro ubytování a stravování. Z důvodu dobré dopravní dostupnosti a existence stávající technické infrastruktury je do tohoto sídla situována značná část zastavitelných ploch, a to zejména ploch pro bydlení smíšené – rekreační, ploch dopravních a ploch sportovních, které navazují na stávající sportovní areály. V této sídelní jednotce se nachází i několik samot.*“

Pro sídelní jednotku Dolní Kořenov jsou v kapitole 3.5 textové části ÚPK (charakter a struktura zástavby) stanoveny mj. i zásady charakterizující zástavbu v návaznosti na

Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH, např.: „v západní části roslá zástavba venkovského charakteru vázaná na silnici I/10 a místní komunikace, ve východní části údolní kompaktní zástavba podél pravého břehu řeky Jizery“. V návaznosti na charakter této sídelní jednotky a na charakter a strukturu zástavby stanoví ÚPK zásady využívání území pro sídelní jednotku Dolní Kořenov, a to: „podporovat soustředění a obnovu výrobních aktivit ve stabilizovaných plochách výroby“, „průběžně sledovat způsob využití ploch výroby a jejich okolí, v případě potřeby reagovat na aktuální požadavky na změny jejich funkčního využití“.

Z uvedeného vyplývá, že stanovení urbanistické koncepce je v ÚPK důsledně koordinováno s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a dále i se záměry na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu.

Je tedy nezpochybnitelné a řádně doložené a odůvodněné, že vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK, je objektivní, je podloženo potřebou vymezení zastavitelných ploch, jejichž rozsah odpovídá potřebám rozvoje obce, je sledovatelné z jakých důvodů byly jednotlivé konkrétní zastavitelné plochy vymezeny v určitém místě a v daném rozsahu. Vymezení zastavitelných ploch je důsledně koordinováno s limity využití území, s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) za současného zohlednění dalších významných skutečností, vyplývajících ze základních dokumentů péče o CHKO JH (z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH).

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK tedy odpovídá náročným podmínkám stavebního zákona na objektivní posouzení ze stanovených kritérií a zejména, což je zdůrazněno zvýšenými požadavky správního řádu s ohledem na formu opatření obecné povahy (§171 a následující správního řádu), ve které je územní plán vydáván, na odůvodnění přijatých řešení, která musí být v souladu s veřejným zájmem a musí odpovídat okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) a musí vycházet ze stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu).

ÚPK byl vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám rozvoje obce Kořenov. Je výsledkem regulérního procesu pořizování, byl projednán s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a na základě tohoto projednání upraven a je tedy výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány. Tato dohoda byla v poslední fázi pořizování územního plánu završena vyhodnocením projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPK s veřejností (§ 52 stavebního zákona), resp. návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, projednáním těchto návrhů s dotčenými orgány a s krajským úřadem, a zajištěním závěrečných úprav územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, v konkrétním případě pořizování ÚPK dále zajištěním podstatných úprav návrhu ÚPK a jejich projednáním v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Při odůvodnění rozhodnutí o této námitce je dále nutno mít na zřeteli, že koncepce rozvoje obce a urbanistická koncepce může být naplňována pouze v rozsahu vypočtených a odůvodněných bilancí vymezených zastavitelných ploch, tj. pouze ve vypočteném a odůvodněném rozsahu a nikoliv neomezeně. Územní plán v žádném případě není dokumentem, ve kterém musí být automaticky zohledněny všechny požadavky na změny v území v daném čase. Plošné nároky na takto uvažované nové zastavitelné plochy by vysoce převyšovaly jakékoliv statistické údaje a trendy vývoje počtu obyvatel obce, a byly by

v přímém rozporu s ustanovením § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona, kterým jsou stanoveny požadavky na odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch. V odůvodnění ÚPK je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracováno v souladu s požadavky stavebního zákona a vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení, která by jejich vypočtenou a odůvodněnou potřebu přesahovala v rozsahu cca 0,5 ha, by představovalo v současném čase nezákonnost. Vzhledem k tomu, že úkolem ÚPK je vytvořit předpoklady **pro přiměřený a odůvodněný rozvoj všech sídel**, nebylo možné **v současném čase** vymežit **celý vypočtený rozsah** potřeby zastavitelných ploch pro bydlení (případně jejich převážnou část) **pouze v centrálních částech obce** v místech funkčního a správního centra.

V této souvislosti pořizovatel dále uvádí, že záměry, které nejsou v rozporu s koncepcí rozvoje obce, není nutno opouštět, územní plánování je stále živým a proměnným institutem, stavební zákon ukládá pravidelné 4-leté vyhodnocování naplňování územního plánu (viz výše) a dále ustanovením § 5 odst. 6 stavebního zákona povinnost pro obce soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle stavebního zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit její změnu. Pokud vymezené zastavitelné plochy budou využity, a bude prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, lze vymežit v rámci pořízení změny územního plánu další zastavitelné plochy (samozřejmě za předpokladu respektování limitů využití území – na území obce Kořenov se jedná o velmi výrazné limity využití území, kterými jsou ochrana přírody a krajiny a památková péče). V souladu s těmito zákonnými podmínkami může zastupitelstvo obce rozhodnout o pořízení změny územního plánu ještě před uplynutím shora citované 4-leté lhůty.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR), by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vyznačování zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona). Vymezení zastavitelných ploch je podloženo výpočtem při zohlednění všech dalších rozhodných skutečností a podkladů. ÚPK v současné době **vymezuje optimální potřebu zastavitelných ploch pro bydlení, co do jejich rozsahu i lokalizace, pro přiměřený a odůvodněný rozvoj všech sídel obce Kořenov** – důvody jsou zřejmé a logicky sledovatelné z odůvodnění ÚPK, které obsahuje vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a naplňuje v plné míře požadavek stanovený v § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona.

K části námítky, v níž podatelka poukazuje na nesoulad návrhu ÚPK s Politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje, uvádí pořizovatel následující:

1. Soulad návrhu ÚPK s Politikou územního rozvoje ČR 2008 schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.07.2009 a se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje, které nabyly účinnosti dne 22.01.2012, je podrobně vyhodnocen v kapitole textové části odůvodnění s názvem „*Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem*“. Je konkrétně vyhodnocen soulad se všemi částmi Politiky územního rozvoje ČR 2008 a se všemi částmi Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, které se vztahují k řešenému území, a to jednotlivě po těchto částech.

2. Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, požádal, ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona, dopisem č.j. OÚKor-0306/2013/ÚP ze dne 11.03.2013 Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako příslušný krajský úřad, o stanovisko k návrhu ÚPK před zahájením řízení o územním plánu dle ustanovení § 52 a následujících stavebního zákona. V souladu s ustanovením § 50 odst. 7 stavebního zákona, přeložil pořizovatel krajskému úřadu:
- kopie stanovisek dotčených orgánů, uplatněných k návrhu ÚPK v rámci projednání v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, které proběhlo v režimu znění stavebního zákona před nabytím účinnosti jeho novely, tj. ve znění účinném do 31.12.2012,
  - kopie připomínek veřejnosti, uplatněných k návrhu ÚPK v rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, které proběhlo v režimu znění stavebního zákona po nabytí účinnosti jeho novely, tj. ve znění účinném po 01.01.2013.

Stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, dle § 50 odst. 7 stavebního zákona, bylo vydáno dne 09.04.2013 pod zn. OÚPSŘ 233/2009/OÚP se závěrem, že Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, na základě posouzení a za podmínky splnění požadavku v bodě 1 stanoviska (požadavek se týkal zajištění souladu trasy koridoru pro biokoridor K22MB se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje a odstranění nepřesnosti vedení koridoru pro biokoridor K30MB) souhlasí s předloženým návrhem Územního plánu Kořenov a potvrzuje, že lze zahájit řízení o vydání Územního plánu Kořenov.

Vzhledem k tomu, že dle § 50 odst. 7 stavebního zákona krajský úřad vydává stanovisko k návrhu územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, je zřejmé, že návrh ÚPK není v rozporu ani s Politikou územního rozvoje ČR 2008, ani se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje.

K části námítky, v níž podatelka poukazuje na to, že vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy dopravní infrastruktury - parkoviště*“ (DP) označené kódem P-Z42 s ní nebylo individuálně projednáno, pořizovatel uvádí, že projednání pořizované územně plánovací dokumentace s veřejností je dáno příslušnými ustanoveními stavebního zákona a správního řádu. Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel doručí návrh územního plánu veřejnou vyhláškou, do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Možnosti uplatnit připomínku v této fázi pořizování ÚPK podatelka nevyužila (viz výše). Dle § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení uplatnit námítku. Této možnosti podatelka využila a v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo 12.07.2011, námítku uplatnila. Dle uvedených právních předpisů se částí řešení návrhu územního plánu s jednotlivými vlastníky pozemků jednotlivě neprojednávají, veřejnost může v rámci jednotlivých fází pořizování uplatnit k návrhu řešení připomínky a námítky.

Na uplatněné připomínky ani na uplatněné námítky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách zpracuje, s ohledem na veřejné zájmy, ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. K těmto návrhům uplatní dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán stanoviska. Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námítkách bude ve smyslu ustanovení §172 správního řádu součástí odůvodnění opatření obecné povahy, jímž bude územní plán vydán, tzn. součástí odůvodnění územního plánu. ÚPK vydá Zastupitelstvo obce Kořenov

opatřením obecné povahy, které ve smyslu ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu bude oznámeno veřejnou vyhláškou.

Pro úplnost ještě pořizovatel uvádí, že dotčený orgán ochrany přírody a krajiny Správa CHKO JH (od 01.01.2015 s názvem Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení Správa CHKO JH) ve svém stanovisku k návrhu rozhodnutí o námitce č.j. SR/0649/2011-30 ze dne 24.03.2015, uplatněném ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, uvádí: *AOPK ČR souhlasila s vymezením pozemku parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný na základě výsledků veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, jako součásti ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS). AOPK ČR respektuje urbanistickou koncepci, navrženou odborným projektantem v souladu s rozvojovými zájmy obce Kořenov. Z tohoto důvodu také respektuje návrh vyhodnocení námítky pořizovatelem s ohledem na vyhodnocení využití a potřeb zastavitelných ploch na území obce Kořenov (v současné době jsou v návrhu ÚPK navrženy dostatečné plochy pro rozvoj bydlení s ohledem na demografický vývoj obce). V případě vymezení pozemku parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný jako zastavitelné plochy, by AOPK ČR požadovala tento nárůst vyrovnat redukcí jiné plochy, což již není z důvodu dohodnutého řešení reálné.*

V závěru pořizovatel konstatuje, že za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu. Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která umožní výstavbu dle přání jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územního plánu, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl zcela nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Pořizovatel zároveň konstatuje, že existence stávající, případně navržené zástavby v blízkosti území, které je předmětem této námítky, není důvodem pro vymezení dalších zastavitelných ploch, jediný zákonný důvod pro vymezení dalších zastavitelných ploch je dle striktního požadavku stavebního zákona odpovídající závěr vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), a dále na toto navazující stanovení urbanistické koncepce projektantem.

**Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na pozemku parcelní číslo 1449/2 v katastrálním území Polubný, v ÚPK vyhovět. Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).**

**Námitka č. 16 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

**rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námitka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námitka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osob, které ji uplatňují.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námitka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námitku podali spoluvlastníci pozemku parcelní číslo 1449/3 v katastrálním území Polubný:**

**Pan Ing. Luboš Vít**

**Datum narození: v námitce nebylo uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Krásná vyhlídka 351, 460 08 Liberec 19**

**Pan Karel Matuška**

**Datum narození: v námitce nebylo uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Nedbalova 661, 463 12 Liberec 25**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 12.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15611/2011.**

**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

*„Jako vlastníci parcely č. 1449/3 v k.ú. Polubný podáváme tímto námítku proti jejímu využití jako parkovací plochy a navrhuje využití zástavbou domy pro bydlení. Využití dle stávajícího návrhu nebylo s námi nijak konzultováno.“*

Území dotčené námítkou není v textu námítky výslovně vymezeno, podatelé uvádějí pouze číslo pozemku, k němuž se vztahuje jejich požadavek, včetně označení katastrálního území. V námítce podatelé neuvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy dopravní infrastruktury - parkoviště*“ (DP) označené kódem P-Z42.

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 16 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 16:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námítka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námítka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 12.07.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatelé nebyli vyzváni úřadem územního plánování k doplnění námítky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořizení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námítkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námítce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námítka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatele k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které



byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

**2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podateli v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Ing. Luboš Vít, bytem Krásná vyhlídka 351, 460 08 Liberec 19 a pan Karel Matuška, bytem Nedbalova 661, 463 12 Liberec 25, jsou spoluvlastníky pozemku parcelní číslo 1449/3 v katastrálním území Polubný.

Přestože námitka nespĺňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatelé mají přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem, a v rámci svého podání namítají skutečnost, jak bylo s pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podatelům oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námitka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 12.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15611/2011. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

**3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění**

Při rozhodování o námitce č. 16, uplatněné proti návrhu ÚPK, v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.) a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezení území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.); resp. z konkrétních ustanovení těchto právních předpisů a z toho, jak jsou naplňovány a konkretizovány vlastním řešením ÚPK. Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel ze Zadání Územního plánu Kořenov, schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 11.11.2009 usnesením č. 174/09, ze zvláštních právních předpisů a z konkrétních požadavků, vyplývajících z těchto zvláštních právních předpisů, které byly v průběhu pořizování ÚPK uplatňovány dotčenými orgány. Podpurným pro rozhodnutí o námitce byly i Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Tanvald, jejich poslední úplná aktualizace 2014, zejména karta obce Kořenov – souhrn swot analýz dle témat. Uvedené právní předpisy a podklady byly vzaty v úvahu postupně jednotlivě i následně ve vzájemných souvislostech a v konečném důsledku vždy v souvislostech a vzbách na vlastní návrh řešení ÚPK a na odůvodnění tohoto řešení.

V návaznosti na uvedené právní předpisy a podklady je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námitky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam námitek obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Zástupce obce konstatoval, že plocha P-Z42 – dopravní infrastruktura – parkoviště, bude redukována pouze na pozemek ve vlastnictví obce Kořenov, tj. pozemek parcelní číslo 3361/3 v katastrálním území Polubný. Další požadavek žadatelů na vymezení nové funkční plochy „smíšené obytné – rekreační“ (SR), platí naše vyjádření tak, jak je výše uvedeno.“*  
Pozn.: v záznamu není uvedeno, co lze spatřovat pod konstatováním „*tak, jak je výše uvedeno*“.

V rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 uplatnily stanovisko k této námitce dotčené orgány:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) cit.: *„souhlasí s vyjmutím pozemku p.č. 1449/3 z navržené plochy P-Z42 – dopravní infrastruktura – parkoviště. Správa CHKO JH se k zařazení plochy do smíšené obytné – rekreační vyjádří v případě, že bude předmětem řešení projednávaného návrhu. Případný nový návrh zastavitelných ploch je třeba řešit koncepčně nejen z hlediska obytné zástavby, ale i z hlediska umístění dostatečně kapacitního parkoviště pro východisko návštěvníků do Jizerských hor. Správa CHKO JH se vyjádří ke koncepčnímu řešení“.*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu konstatuje, že předmětný pozemek parcelní číslo 1449/3 v katastrálním území Polubný je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Námitka se nedotýká zájmů ochrany zemědělského půdního fondu“.*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: *„předmětný pozemek dotčený návrhovou plochou P-Z42 bude upraven do stávajícího funkčního využití tj. plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské (NS)“.*

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Polubný, se následně nezměnilo a bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce.

Koncepce řešení dopravy v klidu byla v následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce, se Správou CHKO JH projednána a dohodnuta.

Předmětem uplatněné námitky je požadavek podatelů, spoluvlastníků pozemku parcelní číslo 1449/3 v katastrálním území Polubný, na vymezení pozemku jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy pro funkci bydlení. Předmětný pozemek je situován na rozhraní Tesařova a Dolního Kořenova, navazuje severozápadně na silnici I. třídy I/10.

Pozemek je dotčen limity využití území, a to ochranným pásmem silnice I. třídy I/10 (50m od osy vozovky) a dále nadzemním vedením VN 35kV, včetně jeho ochranného pásma.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011 byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy dopravní infrastruktury - parkoviště*“ (DP) označené kódem P-Z42. Na základě pokynu úřadu územního plánování je v ÚPK pozemek součástí nezastavěného území, plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS). Jak již bylo uvedeno, řešení uvedeného pozemku v katastrálním území Polubný se tedy nezměnilo a v téže podobě bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce. V další fázi pořizování ÚPK (v rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014) podatelé uplatnili námitku, ovšem s odlišným požadavkem na možnosti využití předmětného pozemku, a to na vymezení pozemku jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*výroba a skladování – lehký průmysl*“ (VL), resp. s požadavkem na vymezení další nové zastavitelné plochy, která by umožnila umístění staveb garáží, dílen, skladů apod. Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) vypracoval po skončení veřejného projednání v červenci 2014 rozhodnutí o námitce, které je evidováno v rámci námítek, uplatněných proti návrhu ÚPK v červenci 2014, pod pořadovým číslem 4.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je dále zásadním stanovení urbanistické koncepce v ÚPK ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, tzn. vymezení zastavitelných ploch, včetně stanovení jejich rozsahu a odůvodnění jejich situování, stanovení podmínek pro jejich využití a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání. Podstatnou skutečností pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce jsou dále nesporné přírodní a kulturní hodnoty území a specifický charakter obce Kořenov.

Při vymezení zastavitelných ploch v ÚPK projektant vycházel ze základních cílů územního plánování, které jsou definovány v § 18 stavebního zákona. Dikcí ustanovení § 18 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona je jako stěžejní cíl územního plánování určen udržitelný rozvoj území, kterým je vyvážený stav územních podmínek tří specifických oblastí – příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a územní plánování je definováno jako soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zásadní význam pro nalézání shody o přijatelných řešeních na provedení změn v území má veřejný zájem, který chrání a uplatňuje územní plánování s tím, že současně je nutno mít na zřeteli hlediska pro harmonizaci stanovisek dotčených orgánů, kterým přísluší dle zvláštních právních předpisů ochrana veřejných zájmů na dílčích úsecích veřejné správy, i soukromých zájmů, která jsou uvedena v § 18 odst. 4 stavebního zákona. „*Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území*“. Veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování je tedy zhodnocování území, resp. územní rozvoj, ochrana krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezování zastavitelných ploch. V průběhu celého procesu pořizování ÚPK byla

v souladu s uvedenými cíli územního plánování hledána a prověřována taková řešení, která zajistí udržitelný rozvoj území, umožní pro území únosnou míru nové výstavby a zároveň budou dostatečně chránit nesporné přírodní a kulturní hodnoty, přestože v území prakticky zcela pokrytém Chráněnou krajinnou oblastí Jizerské hory (dále jen CHKO JH), částečně Krkonošským národním parkem (dále jen KRNP), památkovou rezervací Jizerka, územími soustavy Natura 2000 a dalšími přírodními a krajinnými hodnotami, bylo hledání obecně prospěšného souladu mezi zájmy soukromými a veřejnými zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů a jejich koordinace poměrně složitě.

Zmocněním pro uplatňování cílů územního plánování orgány územního plánování jsou úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona. Při pořizování územního plánu jsou plněny zejména úkoly stanovené v odst. 1 pod písm. b) „*stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území*“, c) „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání*“, f) „*stanovovat pořadí prováděných změn v území (etapizaci)*“, g) „*vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem*“, h) „*vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn*“, i) „*stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení*“, j) „*prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území*“, k) „*vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany*“, l) „*určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území*“, o) „*uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*“. Odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, opírá pořizovatel mj. i o úkoly územního plánování stanovené v § 19 odst. 1, písm. b), c), a o).

Úkol stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, je pro řešení v územním plánu konkretizován ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona cit.: „*Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.*“; obsah a účel územního plánu vyplývá dále i z ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona „*Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování ....*“

Vymezování ploch v územním plánu v rámci stanovení urbanistické koncepce, je tedy jedním ze základních úkolů územního plánu. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. c) je urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, uvedena jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. b) je urbanistická koncepce uvedena jako součást grafické části územního plánu – hlavního výkresu.

Stavební zákon dále stanoví pro vymezování ploch pravidla, která mají předcházet libovůli a zaručit všestranné posouzení a zdůvodnění řešení navrhovaných v územním plánu. V rámci

ochrany nezastavěného území, což je, jak již bylo uvedeno, jedním ze základních cílů územního plánování, musí být, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu odůvodněno vyhodnocením účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

V rámci stanovení urbanistické koncepce (v souvislosti s tím i stanovení koncepce veřejné infrastruktury) jsou v ÚPK, v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a dále v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., navržena taková řešení, která vytvářejí předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a která zaručí i účelné využití území a předurčí soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Stanovení urbanistické koncepce je obsahem kapitoly 3 textové části ÚPK a je odůvodněno v kapitole 10.9 textové části odůvodnění. Urbanistická koncepce je vyjádřena v grafické části ÚPK – v hlavním výkrese a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkrese.

Se zřetelem na specifické nároky na prostředí obce Kořenov, v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce (*„Zachovat původní urbanistickou strukturu jednotlivých sídel v řešeném území, unikátní kulturní krajinu a stabilizovanou strukturu osídlení, které jsou výrazem identity území a jeho historického vývoje.“*), s ohledem na priority koncepce rozvoje území obce se současnou ochranou hodnot území, dle kapitoly 2 textové části ÚPK s názvem *„Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“*, je v textové části ÚPK urbanistická koncepce stanovena v kapitole 3 s názvem *„Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“*. Urbanistická koncepce souhrnně definovaná v textové části ÚPK je potvrzována v celém rozsahu v grafické části ÚPK.

Jsou stanoveny zásady pro využívání území, dále jsou v rámci urbanistické koncepce, v souladu s § 3 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, s následným rozlišením podle významu dle § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy územních rezerv. Součástí stanovené urbanistické koncepce je vymezení systému sídelní zeleně.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) stanoveny v kapitole 6 textové části ÚPK s názvem *„Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“*. Podmínky plošného a prostorového uspořádání v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) jsou stanoveny v podkapitole 3.5 (charakter a struktura zástavby) a v citované kapitole č. 6 textové části ÚPK (výšková hladina zástavby, minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků, koeficient zastavěných ploch).

Stanovení urbanistické koncepce je v textové části odůvodnění ÚPK velmi podrobně odůvodněno v kapitole 10 s názvem „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty“ v podkapitole 10.8 s názvem „Východiska urbanistické koncepce“ a v podkapitole 10.9 s názvem „Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce“.

Urbanistická koncepce je v ÚPK stanovena na základě propracovaného a konkrétního vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona. Toto vyhodnocení je obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“. Základem tohoto vyhodnocení je výpočet, z něhož projektant primárně vychází. Vyhodnocení je dále postaveno na jednoznačné rovině právní – nutnost respektování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, nutnost ochrany kvalitní zemědělské půdy, nezbytnost ochrany přírody a krajiny a ochrany památkových a kulturních hodnot území, které jsou velice výraznými limity využití území v obci Kořenov, dále nutnost respektování dalších limitů využití území, ale i výstupů z poslední úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Tanvald 2014 (hrozba, týkající se tématu ochrany přírody a krajiny „*nekonceptní urbanizace území, včetně míry využití krajiny pro rekreační a sportovní účely*“), a na neméně důležité rovině urbanistické, která je doménou projektanta – urbanisty (aplikace urbanistických zásad, zejména začlenění soustavy sídel do systému osídlení, vztah sídel a krajiny, prostorové a funkční uspořádání sídel a okolní krajiny, zásady a prvky prostorové kompozice v zastavěném území i v krajině, uchování a rozvíjení hodnot území, princip vymezování zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zástavbu a stávající dopravní systém a systém technické infrastruktury apod.), s přihlédnutím k ekonomickému hledisku (reálná a ekonomicky únosná možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, využití dopravní a technické infrastruktury, která již v území je atd.).

Podpůrnou a doplňující rovinou je rovinu politická - vůle zastupitelstva obce, která je vyjádřena zejména ve schváleném zadání stanovením požadavků na urbanistickou koncepci: „*Obec se rozvíjí a bude se rozvíjet jako horské sídlo venkovského typu – tato uvedená hlavní zásada vyjadřuje rozhodující limit a nastoluje určitý způsob obecného uvažování při rozhodování v čase a území. V obci bude vždy zapotřebí vnímat a rozvíjet jednotlivé prvky území jako více méně samostatné entity spojené určitými vazbami, které však nikdy nedosáhnou hustoty a síly běžné obce nebo města.*“, a nepřímo vyplývá i z vyhodnocení výsledků projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, které zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona podatelé neuplatnili připomínku, týkající se pozemku parcelní číslo 1449/3 v katastrálním území Polubný.

Kapitola 9 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ je rozdělena do čtyř podkapitol.

V podkapitole 9.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci Kořenov“ je v potřebné míře podrobností zdůvodněno, které zastavitelné plochy dle platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), tzn. územního plánu, který byl platnou územně plánovací dokumentací v době pořizování ÚPK, a který byl schválen Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996, jsou dosud nevyužity, zda je ÚPK zohledňuje a přejímá do svého řešení a proč, případně proč je

využít k nové výstavbě nelze. Celkový přehled zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ je zpracován v přehledné tabulce, která obsahuje číselné označení plochy, její název dle ÚPnSÚ, údaj kolik procent plochy již bylo využito a jak s jednotlivými plochami bylo naloženo při zpracování nového ÚPK. Za účelem přehlednosti a jednoznačnosti vyhodnocení zpracoval projektant grafickou přílohu textové části odůvodnění „Příloha č. 4“. Jedná se o výřezy grafické části ÚPnSÚ a grafických částí schválených změn této územně plánovací dokumentace. Jednotlivé plochy v grafické příloze č. 4 jsou číselně označeny - shodně jako v tabulce.

Z takto zpracovaného přehledu vyplývá, že převážná většina zastavitelných ploch, které do doby zpracování ÚPK nebyly využity, včetně ploch přestaveb a územních rezerv, byla převzata do řešení nového ÚPK. Plochy, které jsou již využity, byly vymezeny jako zastavěné území.

Přestože není zákonná povinnost právní návaznosti platné územně plánovací dokumentace a územně plánovací dokumentace následně pořizované, projektant ve spolupráci s pořizovatelem i s obcí, prostřednictvím určeného zastupitele, uvedeným postupem, kdy zastavitelné plochy vymezené platným ÚPnSÚ byly v převážné většině převzaty a jsou součástí řešení nového územního plánu, postupuje v souladu s principem legitimního očekávání vlastníků pozemků, a to, že orgány veřejné správy budou podle platného územního plánu postupovat, že lze, v rámci principu předvídatelnosti rozhodování podle územního plánu na straně vlastníků pozemků, připravovat realizaci záměrů v souladu s územním plánem. To v plné míře neznamená, že by nebylo možné vydat nový územní plán, který bude měnit dosavadní podmínky využití území. Takové změny by však měly být odůvodněny změnami podmínek v území oproti podmínkám při schvalování původního územního plánu a zastupitelstvo obce musí s následky svého rozhodnutí počítat, včetně případných nároků vlastníků pozemků, kteří v rámci legitimního očekávání připravovali své záměry a vynaložili prostředky na tuto přípravu, na náhradu za změny v území (§ 102 stavebního zákona). Z těchto důvodů nebyly do řešení nového ÚPK převzaty pouze plochy, jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. Z týchž důvodů byly některé zastavitelné plochy redukovány.

V závěru této části vyhodnocení se konstatuje, že v ÚPnSÚ bylo vymezeno cca 8,96 ha ploch pro bydlení, jejichž využití je na základě odborného odhadu projektanta 30%, tj. cca 2,7 ha. Dále je konstatováno, že se zřetelem na charakter a strukturu zástavby a na polohu obce v území CHKO JH a částečně i v území KRNP, je zastavěné území obce účelně využito a možnosti další zástavby ve stabilizovaných plochách jsou téměř vyčerpány. Lze tedy počítat pouze s minimální rezervou ploch pro bydlení v zastavěném území, kterou tvoří proluky, volné nebo nevyužívané plochy. Odborným odhadem projektanta je možné v rámci této rezervy počítat s 10 bytovými jednotkami.

V podkapitole 9.2 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení*“ jsou uvedena východiska pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb, principy situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb, potřeba vymezení nových bytových jednotek a z toho vyplývající celkový rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPK.

Pro bydlení jsou v ÚPK vymezeny plochy „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH); tyto plochy zahrnují stabilizované plochy zejména v Dolním Kořenově, ojedinele v Příchovicích. V řešeném území obce Kořenov, s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou

strukturu a způsob jejího využití, je charakteristickým rysem využití území bydlení v rodinných domech velmi úzce a neoddělitelně provázané s rekreací typu rodinné rekreace. Pro tuto funkci jsou ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) jako jednoznačně dominantní funkce v urbanizovaném území.

Vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. zejména ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vychází z vyhodnocení využití zastavěného území (rezerva ploch pro bydlení cca 10 bytových jednotek), z vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ, z odborného odhadu budoucího demografického vývoje, z polohy a pozice obce Kořenov v systému osídlení (poloha obce v těsné blízkosti Liberecké sídelní aglomerace na mezinárodním silničním tahu E65 a celostátní železniční trati 036), z polohy obce v rámci velkoplošných chráněných území (CHKO JH, KRNP, památková rezervace Jizerka) a s tím souvisejících zvýšených požadavků na ochranu přírodních a kulturních hodnot území, z koncepce rozvoje obce (rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce), z požadavků na vymezení zastavitelných ploch (prověřené záměry obce a vlastníků pozemků na provedení změn v území), z charakteru a struktury zástavby (s prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídké rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách), z přednostního vymezení ploch přestavby v zastavěném území, z požadavků na udržitelný rozvoj (vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro ekonomickou udržitelnost a pro sociální udržitelnost) a z nepochybně cenného a atraktivního přírodního prostředí.

Situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) vychází zejména z principu plošné a prostorové vazby stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestaveb, z principu respektování historicky utvářených urbanistických struktur jednotlivých sídel, z principu využití stávajících proluk v centrálních sídlech obce a soustředění převahy zastavitelných ploch do jádrových sídel (Tesařov, Příchovice), z principu omezení rozvoje zastavitelných ploch v rozptýlené zástavbě a ve volné krajině s ohledem na výrazné limity využití území (památková péče - památková rezervace Jizerka, ochrana přírody a krajiny – první až čtvrtá zóna odstupňované ochrany přírody CHKO JH, KRNP, územní systém ekologické stability, krajinný ráz, maloplošná zvláště chráněná území atd.) a dále i z obecného principu respektování všech ostatních limitů využití území, z principu situování rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury, z morfologických podmínek a uspořádání krajiny. V lokalitě, v níž se nachází pozemek, který je předmětem této námítky, jsou v ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z1a, C-Z1b, P-Z38, P-Z39, P-Z40, P-Z41 a P-Z46. Tyto plochy byly, v souladu s principem věcné návaznosti ÚPK na ÚPnSÚ, ze 100% převzaty z ÚPnSÚ. Z uvedeného je zřejmé, že v souladu s koncepcí rozvoje obce a urbanistickou koncepcí je v centrální části obce navržen dostatek zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), které byly převzaty z územního plánu, platného před nabytím účinnosti ÚPK.

Potřeba nových bytových jednotek, z níž je vypočtena potřeba vymezení zastavitelných ploch, je v odůvodnění ÚPK stanovena se zřetelem na uvedená východiska a dále na základě požadavků vyplývajících z demografického vývoje – 15 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z nechtěného soužití – 17 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z polohy obce - 35 bytových jednotek a na základě odpadu



bytového fondu - 25 bytových jednotek, s tím, že je odečtena rezerva 10 bytových jednotek v zastavěném území.

Dle výše uvedeného je v odůvodnění ÚPK stanovena potřeba 82 nových bytových jednotek na území obce a na základě toho je stanovena potřebná výměra ploch pro bydlení, v převážné většině ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR). S ohledem na charakter a strukturu zástavby, limity využití území a stanovené podmínky prostorového uspořádání je počítáno s průměrnou potřebou 2500m<sup>2</sup> na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m<sup>2</sup> v případě bytových domů s tím, že tyto rozlohy v sobě zahrnují potřebné výměry ploch pro zeleň a pro veškerou veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Z těchto důvodů hodnoty neodpovídají minimální výměře pro vymezení stavebních pozemků. Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o nové bytové jednotky je stanoven poměr nabídky bytových jednotek v rodinných domech následovně: 10% bytových jednotek v bytových domech (tj. 8 bytových jednotek) a 90% bytových jednotek v rodinných domech (tj. 74 bytových jednotek). Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení tedy spočívá v součtu potřeby ploch pro bydlení v rodinných domech 185 000m<sup>2</sup> (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m<sup>2</sup> (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m<sup>2</sup> (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m<sup>2</sup>; tedy cca 21,6 ha.

V návrhu ÚPK, předloženém k novému veřejnému projednání v červenci 2014, bylo vymezeno celkem 22,38 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 22,12 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Na základě výsledků nového veřejného projednání, kdy došlo k redukci a upřesnění vymezení zastavitelných ploch, je v ÚPK vymezeno celkem 21,87 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 21,61 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Mírně nadhodnocený návrh vymezených ploch pro bydlení v ÚPK vychází ze snahy obce nabídnout v konkurenci okolních sídel zájemcům o bydlení širokou škálu možností ploch určených pro výstavbu minimálně závislou na vlastnických vztazích v území. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, cílem je o něco málo vyšší nabídka než poptávka, s tím, že nadhodnocení je odůvodněné.

Plochy vymezené ÚPK převyšují vypočtenou potřebu zastavitelných ploch pro bydlení cca o 1,5% (3190m<sup>2</sup>). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a KRNP, a z toho vyplývajícího požadavku na nezahušťování rozptýlené zástavby, a stanovení podmínek využití území, respektujících charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz. Vliv na celkovou koncepci rozvoje obce má rovněž koncepce rozvoje stanovená ÚPnSÚ, která spočívá ve snaze rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu a zachovat a dále rozvíjet Tesařov jako funkční a správní centrum obce, na niž ÚPK věcně navazuje. V ÚPnSÚ je vymezeno poměrně velké množství zastavitelných ploch, které byly z výše uvedených důvodů do řešení ÚPK v převážné většině převzaty. Do řešení nového ÚPK nebyly převzaty pouze plochy (nebo části ploch), jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuality záměru. ÚPK za účelem vytvoření ucelené sledovatelné koncepce rozvoje, zamezující nahodilosti konkrétních řešení, a koncepce, která by v budoucnu neomezovala smysluplný rozvoj obce, věcně navazuje na ÚPnSÚ (zahrnutím převážné většiny stávajících dosud nevyužitých zastavitelných ploch do svého řešení) a vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy.

Na základě výpočtů a odborných odhadů projektanta je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení, převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vymezených ÚPK, odpovídá potřebám rozvoje obce Kořenov ve lhůtě (nejpozději do 4 let) pro předložení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období Zastupitelstvu obce Kořenov, která je stanovena v § 55 odst. 1 stavebního zákona.

V podkapitole 9.3 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch*“ je odůvodněno vymezení ostatních zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch občanského vybavení. Pro funkci výroby a skladování nejsou ÚPK vymezeny nové zastavitelné plochy jsou pouze stabilizovány plochy v rozsahu stávajících výrobních a zemědělských areálů. Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v rozsahu, který odpovídá stanovené koncepci rozvoje obce a rekreačnímu charakteru obce a jejich rozsah odpovídá, v návaznosti na plochy pro bydlení, potřebám rozvoje obce.

V podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*“ je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce č. 1, která obsahuje označení plochy – kód pod kterým je zastavitelná plocha uvedena v textové části ÚPK, v grafické části ÚPK i v grafické části odůvodnění, název příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, katastrální území, v němž je zastavitelná plocha situována, rozlohu plochy v ha a samostatné odůvodnění vymezení každé jednotlivé zastavitelné plochy, včetně uvedení limitů využití území. Celkový přehled odůvodnění vymezení ploch přestavby v ÚPK je ve stejném rozsahu zpracován v přehledné tabulce č. 2.

Z odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je sledovatelné a seznatelné, že tyto byly v ÚPK vymezovány v souladu se základními urbanistickými principy, mj. zejména v návaznosti na zastavěné území, za předpokladu zajištění přístupu a dostupnosti sítí technické infrastruktury bez zásadních nároků na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Vzhledem k tomu, že plošně rozsáhlé zastavitelné plochy jsou v ÚPK vymezeny jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jsou u těchto ploch uvedeny i důvody, proč byla podmínka zpracování územní studie stanovena. Současně jsou zde uvedeny i důvody stanovení etapizace pro některé zastavitelné plochy.

Z odůvodnění vymezení ploch přestavby je mj. seznatelné, že jejich vymezením naplňuje ÚPK požadavek stavebního zákona, požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008 i požadavky Zásad územního rozvoje Libereckého kraje na hospodárné využívání zastavěného území, jeho intenzifikaci a přednostní využívání nevyužitých nebo podvyužívaných ploch v rámci zastavěného území.

Při vymezování zastavitelných ploch byly dále zohledněny plošné limity využití území, které zasahují celé řešené území, nebo jeho převážnou část. Jedná se zejména o polohu obce v území CHKO JH (v jeho první až čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH), v území KRMAP (východní část řešeného území) a v území památkové rezervace Jizerka (katastrální území Jizerka, část obce Jizerka, okr. Jablonec nad Nisou), prohlášené nařízením vlády č.127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace (v textu odůvodnění rozhodnutí o námitce uváděno jako památková rezervace Jizerka). Do řešeného území rovněž zasahuje soustava Natura 2000 (evropsky významné lokality

Rašeliniště Jizery, Rašeliniště Jizerky, Bukovec a ptačí oblast Jizerské hory) a maloplošná zvláště chráněná území (národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizery, národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizerky, přírodní rezervace Bukovec, přírodní rezervace Černá jezírka). Přestože z důvodu rozsahu těchto limitů nebylo možné vymezit zastavitelné plochy mimo jejich dosah, jsou zastavitelné plochy vymezeny tak, aby nedocházelo ke kolizi s vlivy uvedených limitů. Zastavitelné plochy byly vymezeny v součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, zejména s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH a Správa KRNAP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které je předmětem této námítky, se nachází v území čtvrté zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Možnosti využití tohoto území vycházejí ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon č.114/1992 Sb.), z Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH, a dále zejména z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH, které stanovuje zásady ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. diferencovaně podle oblastí a míst krajinného rázu. Z hlediska zonace CHKO JH jsou, ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb. pro první a druhou zónu odstupňované ochrany přírody stanoveny základní ochranné podmínky v ustanovení 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Další zásady ochrany a využívání území CHKO JH jsou uvedeny v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Bližší ochranné podmínky CHKO JH jsou uvedeny ve Výnosu MKI ČR č.13853/67 o zřízení CHKO JH, který stanoví: *„Zřízením oblastí se zabezpečuje podle vědeckých poznatků a zásad zachování, zvyšování, využívání a obnova přírodního bohatství a ochrana jejího vzhledu s typickými krajinnými znaky, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životní prostředí, a tak sloužily k poučení, osvěžení a péči o zdraví našeho lidu; k typickým krajinným znakům náleží také místní zástavba lidového rázu“.*

Významným předmětem ochrany CHKO JH je ochrana krajinného rázu dle 12 zákona č.114/1992 Sb. Odborným dokumentem, který ve smyslu ustanovení § 12 zákona č.114/1992 Sb. vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, podrobněji hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a diferencovaně stanovuje zásady jeho ochrany včetně priorit je Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. J. Brychtová 2008). Podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH je území obce Kořenov zařazeno do oblasti krajinného rázu C – Jizerské hory - Jablonecko, podoblastí krajinného rázu POKR ABC-1, C-1, C-2, D-1 Olešnická, míst krajinného rázu MKR ABC-1-a, ABC-1-b, ABC-1-c, C-1-i, C-2-a, C-2-b, D-1-b.

Území, které je předmětem této námítky, je zařazeno do podoblasti krajinného rázu C-2 Příchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR C-2-a Kořenov - centrum. Dle uvedeného podkladu je toto území charakterizováno jako příměstská až městská část s převažující funkcí sídelní, rekreační a výrobní. Cílem a prioritou je celková kultivace sídel (zejména výrobních areálů a novější bytové zástavby), likvidace nefunkčních průmyslových a skladových objektů a využití v části pro vhodnější zástavbu, v části, zejména v blízkosti řeky, ponechat volné. K naplnění tohoto cíle jsou stanoveny zásady. V územním plánu je možné uplatnit principy vyjádřené zejména těmito zásadami: *„u zástavby v blízkosti hlavní komunikace a vodního toku pokud lze, co nejvíce uvolnit břehy toku Jizery od staveb“*, *„sídelní prostory kultivovat a přetvářet s ohledem na blízkost krajinnářsky cenných území“*, *„nezastavovat volnou krajinu, využít k výstavbě přednostně brownfields“*, *„odstranit nefunkční části výrobních areálů a nefunkční průmyslové nebo skladové objekty, zejména v blízkosti toku“*, *„postupná kultivace bytových domů z 2. poloviny 20. století.“*

Dalším základním dokumentem péče o chráněné území je Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, mj. i pro územně plánovací dokumentaci. Plán péče o CHKO JH stanoví (územně, věcně a mírou podrobnosti) ve vztahu k ÚPK konkrétní cíle ochrany krajiny. Jedná se zejména o následující cíle, jejichž principy je možné uplatnit v územním plánu: „rozvoj obcí a měst v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)“, „uchování volné krajiny“, „koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině“, „pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“, „zachovat migrační prostupnost krajiny“, „novou dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat ve volné krajině pouze v prokazatelně nezbytných případech veřejného zájmu“, „podporovat stabilizaci záchytných parkovišť v turistických východiscích do centrální části Jizerských hor, stabilizovat je a kultivovat“.

Zásady ochrany přírody a krajiny stanovené v uvedených základních dokumentech péče o CHKO JH (v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO JH a v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020), které je možné uplatnit v územním plánování, resp. v územním plánu (s ohledem na stanovený obsah územního plánu v § 43 odst. 1 stavebního zákona), byly promítnuty do řešení ÚPK v rámci stanovení urbanistické koncepce, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f). V souladu s uvedenou legislativou jsou z důvodu zachování hodnot území (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a z důvodů ochrany krajinného rázu, struktury a charakteru zástavby jednotlivých sídel v ÚPK stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: *charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch.*

Návaznost na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (na věcné principy stanovených zásad) je zřejmá z podkapitoly 3.1 textové části ÚPK s názvem „Urbanistická koncepce“, kde jsou stanoveny zásady využívání území pro celé území obce Kořenov; např. „zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch“, „posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce“, „respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině“.

Charakter a struktura zástavby jsou stanoveny v podkapitole 3.5 textové části ÚPK s názvem „Charakter a struktura zástavby“. ÚPK rozlišuje z pohledu charakteru a struktury zástavby řešené území na sídelní jednotky, pro které stanovuje specifické zásady využívání území. Stanovený charakter a struktura zástavby jednotlivých sídel vychází ze stávajícího převažujícího charakteru a struktury zástavby sídel a z návrhu jeho cílového stavu. Územní vymezení sídelních jednotek je odůvodněno v podkapitole 10.8 textové části odůvodnění s názvem „Východiska urbanistické koncepce“ a v podkapitole 10.9 textové části odůvodnění s názvem „Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce“.

Z odůvodnění urbanistické koncepce je zřejmé zejména, že vymezením zastavitelných ploch s převládající funkcí bydlení ÚPK navazuje na platnou územně plánovací dokumentaci (ÚPnSÚ) a rozvíjí stanovenou koncepci. Významné zastavitelné plochy tvoří proluky či obvodové extenze v bezprostřední návaznosti na centrální část obce – Horní Kořenov,

Tesařov a Příchovice. Pro rozvoj území, při snaze o zachování charakteru krajiny, není vhodné doplňovat a významně rozšiřovat rozptýlenou zástavbu. Cílem územního plánu je nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny a dále posílení integrity center obce v sociální i hospodářské sféře. Stanovením minimální výměry pro vymezování stavebních pozemků (v zastavitelných plochách i v zastavěném území) a koeficientu zastavěných ploch jsou ÚPK vytvořeny předpoklady pro naplnění principu nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které je předmětem této námítky, je situováno v sídelní jednotce Dolní Kořenov, která je charakterizována takto: *„Zástavbu Dolního Kořenova lze rozdělit na dvě části – zástavbu ve východní části, která je situovaná v hlubokém údolí řeky Jizery (převážně na jejím pravém břehu) a navazujících bočních údolích a zástavbu v západní části, jež se váže na silnici I. třídy I/10 a na ni navazující místní komunikace. Zástavba ve východní části je kompaktní, různorodá, od výrobních a skladových areálů, bytových domů po městské domy (vily a rodinné domy). V důsledku stanoveného záplavového území řeky Jizery nejsou ÚPK v této části území vymezeny zastavitelné plochy či plochy přestavby s výjimkou plochy pro čistírnu odpadních vod a plochy pro sport. Zástavbu v západní části tvoří zejména objekty pro bydlení a rekreaci a objekty pro ubytování a stravování. Z důvodu dobré dopravní dostupnosti a existence stávající technické infrastruktury je do tohoto sídla situována značná část zastavitelných ploch, a to zejména ploch pro bydlení smíšené – rekreační, ploch dopravních a ploch sportovních, které navazují na stávající sportovní areály. V této sídelní jednotce se nachází i několik samot.“*

Pro sídelní jednotku Dolní Kořenov jsou v kapitole 3.5 textové části ÚPK (charakter a struktura zástavby) stanoveny mj. i zásady charakterizující zástavbu v návaznosti na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH, např.: *„v západní části roslá zástavba venkovského charakteru vázaná na silnici I/10 a místní komunikace, ve východní části údolní kompaktní zástavba podél pravého břehu řeky Jizery“*. V návaznosti na charakter této sídelní jednotky a na charakter a strukturu zástavby stanoví ÚPK zásady využívání území pro sídelní jednotku Dolní Kořenov, a to: *„podporovat soustředění a obnovu výrobních aktivit ve stabilizovaných plochách výroby“, „průběžně sledovat způsob využití ploch výroby a jejich okolí, v případě potřeby reagovat na aktuální požadavky na změny jejich funkčního využití“*.

Z uvedeného vyplývá, že stanovení urbanistické koncepce je v ÚPK důsledně koordinováno s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a dále i se záměry na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu.

Je tedy nezpochybnitelné a řádně doložené a odůvodněné, že vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK, je objektivní, je podloženo potřebou vymezení zastavitelných ploch, jejichž rozsah odpovídá potřebám rozvoje obce, je sledovatelné z jakých důvodů byly jednotlivé konkrétní zastavitelné plochy vymezeny v určitém místě a v daném rozsahu. Vymezení zastavitelných ploch je důsledně koordinováno s limity využití území, s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) za současného zohlednění dalších významných skutečností, vyplývajících ze základních dokumentů péče o CHKO JH (z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH).

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK tedy odpovídá náročným podmínkám stavebního zákona na objektivní posouzení ze stanovených kritérií a zejména, což je zdůrazněno zvýšenými požadavky správního řádu s ohledem na formu opatření

obecné povahy (§171 a následující správního řádu), ve které je územní plán vydáván, na odůvodnění přijatých řešení, která musí být v souladu s veřejným zájmem a musí odpovídat okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) a musí vycházet ze stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu).

ÚPK byl vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám rozvoje obce Kořenov. Je výsledkem regulérního procesu pořizování, byl projednán s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a na základě tohoto projednání upraven a je tedy výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány. Tato dohoda byla v poslední fázi pořizování územního plánu završena vyhodnocením projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPK s veřejností (§ 52 stavebního zákona), resp. návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, projednáním těchto návrhů s dotčenými orgány a s krajským úřadem, a zajištěním závěrečných úprav územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, v konkrétním případě pořizování ÚPK dále zajištěním podstatných úprav návrhu ÚPK a jejich projednáním v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Při odůvodnění rozhodnutí o této námitce je dále nutno mít na zřeteli, že koncepce rozvoje obce a urbanistická koncepce může být naplňována pouze v rozsahu vypočtených a odůvodněných bilancí vymezených zastavitelných ploch, tj. pouze ve vypočteném a odůvodněném rozsahu a nikoliv neomezeně. Územní plán v žádném případě není dokumentem, ve kterém musí být automaticky zohledněny všechny požadavky na změny v území v daném čase. Plošné nároky na takto uvažované nové zastavitelné plochy by vysoce převyšovaly jakékoliv statistické údaje a trendy vývoje počtu obyvatel obce, a byly by v přímém rozporu s ustanovením § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona, kterým jsou stanoveny požadavky na odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch. V odůvodnění ÚPK je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracováno v souladu s požadavky stavebního zákona a vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení by představovalo v současném čase nezákonnost. Vzhledem k tomu, že úkolem ÚPK je vytvořit předpoklady **pro přiměřený a odůvodněný rozvoj všech sídel**, nebylo možné **v současném čase** vymežit **celý vypočtený rozsah** potřeby zastavitelných ploch pro bydlení (případně jejich převážnou část) **pouze v centrálních částech obce** v místech funkčního a správního centra.

V této souvislosti pořizovatel dále uvádí, že záměry, které nejsou v rozporu s koncepcí rozvoje obce, není nutno opouštět, územní plánování je stále živým a proměnným institutem, stavební zákon ukládá pravidelné 4-leté vyhodnocování naplňování územního plánu (viz výše) a dále ustanovením § 5 odst. 6 stavebního zákona povinnost pro obce soustavně sledovat uplatňování územní plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle stavebního zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit její změnu. Pokud vymezené zastavitelné plochy budou využity, a bude prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, lze vymežit v rámci pořízení změny územního plánu další zastavitelné plochy (samozřejmě za předpokladu respektování limitů využití území – na území obce Kořenov se jedná o velmi výrazné limity využití území, kterými jsou ochrana přírody a krajiny a památková péče). V souladu s těmito zákonnými podmínkami může zastupitelstvo obce rozhodnout o pořízení změny územního plánu ještě před uplynutím shora citované 4-leté lhůty.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezování zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), vymezení zastavitelných ploch je podloženo výpočtem při zohlednění všech dalších rozhodných podkladů a skutečností. ÚPK v současné době vymezuje optimální potřebu zastavitelných ploch pro bydlení, co do jejich rozsahu i lokalizace, **pro přiměřený a odůvodněný rozvoj všech sídel obce Kořenov** – důvody jsou zřejmé a logicky sledovatelné z odůvodnění ÚPK, které obsahuje vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a naplňuje v plné míře požadavek stanovený v § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona.

K části námitky, v níž podatelé poukazují na to, že vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „plochy dopravní infrastruktury - parkoviště“ (DP) označené kódem P-Z42 s nimi nebylo individuálně projednáno, pořizovatel uvádí, že projednání pořizované územně plánovací dokumentace s veřejností je dáno příslušnými ustanoveními stavebního zákona a správního řádu. Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel doručí návrh územního plánu veřejnou vyhláškou, do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Možnosti uplatnit připomínku v této fázi pořizování ÚPK podatelé nevyužili (viz výše). Dle § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení uplatnit námitku. Této možnosti podatelé využili a v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo 12.07.2011, i v rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, námitku uplatnili. Dle uvedených právních předpisů se části řešení návrhu územního plánu s jednotlivými vlastníky pozemků jednotlivě neprojednávají, veřejnost může v rámci jednotlivých fází pořizování uplatnit k návrhu řešení připomínky a námitky.

Na uplatněné připomínky ani na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje, s ohledem na veřejné zájmy, ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. K těmto návrhům uplatní dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán stanoviska. Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu ustanovení §172 správního řádu součástí odůvodnění opatření obecné povahy, jímž bude územní plán vydán, tzn. součástí odůvodnění územního plánu. ÚPK vydá Zastupitelstvo obce Kořenov opatřením obecné povahy, které ve smyslu ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu bude oznámeno veřejnou vyhláškou.

Pro úplnost ještě pořizovatel uvádí, že dotčený orgán ochrany přírody a krajiny Správa CHKO JH (od 01.01.2015 s názvem Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení Správa CHKO JH) ve svém stanovisku k návrhu rozhodnutí o námitce č.j. SR/0649/2011-30 ze dne 24.03.2015, uplatněném ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, uvádí: *AOPK ČR souhlasila s vymezením pozemku parcelní číslo 1449/3 v katastrálním území Polubný na základě výsledků veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, jako součástí ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS). AOPK ČR respektuje navrženou urbanistickou koncepci v této části obce, souhlasí s návrhem odůvodnění vyhodnocení námitky pořizovatelem a určeným zastupitelem, zejména s vyhodnocením využití zastavitelných ploch a vyhodnocením koncepce návrhu s ohledem k zájmům ochrany přírody a krajiny a nadále souhlasí s ponecháním pozemku parcelní číslo 1449/3 v katastrálním*

území Polubný jako součásti ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS). Vymezení zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) je součástí urbanistické koncepce návrhu ÚPK. AOPK ČR respektuje urbanistickou koncepci, navrženou odborným projektantem v souladu s rozvojovými zájmy obce Kořenov. Z tohoto důvodu také respektuje návrh vyhodnocení námítky pořizovatelem s ohledem na vyhodnocení využití a potřeb zastavitelných ploch na území obce Kořenov (v současné době jsou v návrhu ÚPK navrženy dostatečné plochy pro rozvoj bydlení s ohledem na demografický vývoj obce). V případě vymezení pozemku parcelní číslo 1449/3 v katastrálním území Polubný jako zastavitelné plochy, by AOPK ČR požadovala tento nárůst vyrovnat redukcí jiné plochy, což již není z důvodu dohodnutého řešení reálné.

V závěru pořizovatel konstatuje, že za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu. Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která umožní výstavbu dle přání jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územního plánu, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl zcela nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Pořizovatel zároveň konstatuje, že existence stávající, případně navržené zástavby v blízkosti území, které je předmětem této námítky, není důvodem pro vyzarování dalších zastavitelných ploch, jediný zákonný důvod pro vymezení dalších zastavitelných ploch je dle striktního požadavku stavebního zákona odpovídající závěr vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), a dále na toto navazující stanovení urbanistické koncepce projektantem.

**Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na pozemku parcelní číslo 1449/3 v katastrálním území Polubný, v ÚPK vyhovět. Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).**



**Námítka č. 17 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

**rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 3361/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova:**

**Pan Ing. František Kočí**

**Datum narození: v námitce nebylo uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Štochlova 1245/3, 150 00 Praha 5 - Košíře**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 12.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15610/2011.**

**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

*„S odvoláním na oznámení o konání veřejného projednávání o upraveném a posouzeném návrhu Územního plánu Kořenov, podávám jako vlastník parcely č. kat. 3361/1 v k.ú. Příchovice u Kořenova námítku z důvodu nesouhlasu s využitím parcely jako parkovací plochy a zároveň navrhuji využití plochy pro zástavbu objektem pro bydlení (trvalé nebo rodinná rekreace).“*

Území dotčené námítkou není v textu námítky výslovně vymezeno, podatel uvádí pouze číslo pozemku, k němuž se vztahuje jeho požadavek, včetně označení katastrálního území. V námítce podatel neuvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy dopravní infrastruktury - parkoviště*“ (DP) označené kódem P-Z42.

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Č. 17 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 17:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námítka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námítka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 12.07.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatel nebyl vyzván úřadem územního plánování k doplnění námítky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořizení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepříhlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námítkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námítce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námítka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývá podatele k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které

byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

**2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podatelem v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Ing. František Kočí, bytem Štochlova 1245/3, 150 00 Praha 5 – Košíře, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 3361/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Přestože námitka nespĺňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatel má přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem, a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námitka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 12.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15610/2011. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

**3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění**

Při rozhodování o námitce č. 17, uplatněné proti návrhu ÚPK, v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.) a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezování území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.); resp. z konkrétních ustanovení těchto právních předpisů a z toho, jak jsou naplňovány a konkretizovány vlastním řešením ÚPK. Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli ze Zadání Územního plánu Kořenov, schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 11.11.2009 usnesením č. 174/09, ze zvláštních právních předpisů a z konkrétních požadavků, vyplývajících z těchto zvláštních právních předpisů, které byly v průběhu pořizování ÚPK uplatňovány dotčenými orgány. Podpůrným pro rozhodnutí o námitce byly i Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Tanvald, jejich poslední úplná aktualizace 2014, zejména karta obce Kořenov – souhrn swot analýz dle témat. Uvedené právní předpisy a podklady byly vzaty v úvahu postupně jednotlivě i následně ve vzájemných souvislostech a v konečném důsledku vždy v souvislostech a vazbách na vlastní návrh řešení ÚPK a na odůvodnění tohoto řešení.

V návaznosti na uvedené právní předpisy a podklady je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námítky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Zástupce obce konstatoval, že plocha P-Z42 – dopravní infrastruktura – parkoviště, bude redukována pouze na pozemek ve vlastnictví obce Kořenov, tj. pozemek parcelní číslo 3361/3 v katastrálním území Polubný. Další požadavek žadatele na vymezení nové funkční plochy „smíšené obytné – rekreační“ (SR), platí naše vyjádření tak, jak je výše uvedeno.“*

Pozn.: v záznamu není uvedeno, co lze spatřovat pod konstatováním „tak, jak je výše uvedeno“.

V rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 uplatnily stanovisko k této námitce dotčené orgány:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) cit.: *„souhlasí s vyjmutím pozemku p.č. 3361/3 z navržené plochy P-Z42 – dopravní infrastruktura – parkoviště. Správa CHKO JH se k zařazení plochy do smíšené obytné – rekreační vyjádří v případě, že bude předmětem řešení projednávaného návrhu. Pozemek svojí velikostí neumožňuje umístit obytný dům“.*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„po přešetření námítky z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, jejímž předmětem je pozemek parcelní číslo 3361/3, trvalý travní porost, k.ú. Příchovice u Kořenova, má pro možnost využití daného pozemku k bydlení podmínku: pokud bude plocha k navrhovanému účelu vyznačena v ÚPK, pak je třeba navrhnout a dohodnout její zpřístupnění“.* Své stanovisko odůvodnil dotčený orgán takto: *„pozemek má výměru 0,0345 ha, jeho půda je zařazena do V. třídy ochrany, přiléhá ke stávající zástavbě, nezasahuje do souvislých ploch zemědělského půdního fondu, ale přístup k němu je po pozemcích jiného vlastníka“.*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: *„předmětný pozemek dotčený návrhovou plochou P-Z42 bude upraven do stávajícího funkčního využití tj. plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské (NS)“.*

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Příchovice u Kořenova, se následně nezměnilo a bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce.

Koncepce řešení dopravy v klidu byla v následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce, se Správou CHKO JH projednána a dohodnuta.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 3361/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, na vymezení pozemku jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy pro funkci bydlení. Předmětný

pozemek je situován na rozhraní Tesařova a Dolního Kořenova, navazuje severozápadně na silnici I. třídy I/10. Prakticky celý pozemek je dotčen limitem využití území, a to ochranným pásmem silnice I. třídy I/10 (50m od osy vozovky).

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011 byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy dopravní infrastruktury - parkoviště*“ (DP) označené kódem P-Z42. Na základě pokynu úřadu územního plánování je v ÚPK pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS). Jak již bylo uvedeno, řešení uvedeného pozemku v katastrálním území Příchovice u Kořenova se tedy nezměnilo, a v téže podobě bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce. V dalších fázích pořizování ÚPK již podatel připomínku, ani námitku neuplatnil.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je dále zásadním stanovení urbanistické koncepce v ÚPK ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, tzn. vymezení zastavitelných ploch, včetně stanovení jejich rozsahu a odůvodnění jejich situování, stanovení podmínek pro jejich využití a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání. Podstatnou skutečností pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce jsou dále nesporné přírodní a kulturní hodnoty území a specifický charakter obce Kořenov.

Při vymezení zastavitelných ploch v ÚPK projektant vycházel ze základních cílů územního plánování, které jsou definovány v § 18 stavebního zákona. Dikcí ustanovení § 18 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona je jako stěžejní cíl územního plánování určen udržitelný rozvoj území, kterým je vyvážený stav územních podmínek tří specifických oblastí – příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a územní plánování je definováno jako soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zásadní význam pro nalézání shody o přijatelných řešeních na provedení změn v území má veřejný zájem, který chrání a uplatňuje územní plánování s tím, že současně je nutno mít na zřeteli hlediska pro harmonizaci stanovisek dotčených orgánů, kterým přísluší dle zvláštních právních předpisů ochrana veřejných zájmů na dílčích úsecích veřejné správy, i soukromých zájmů, která jsou uvedena v § 18 odst. 4 stavebního zákona. „*Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území*“. Veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování je tedy zhodnocování území, resp. územní rozvoj, ochrana krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezování zastavitelných ploch. V průběhu celého procesu pořizování ÚPK byla v souladu s uvedenými cíli územního plánování hledána a prověřována taková řešení, která zajistí udržitelný rozvoj území, umožní pro území únosnou míru nové výstavby a zároveň budou dostatečně chránit nesporné přírodní a kulturní hodnoty, přestože v území prakticky zcela pokrytém Chráněnou krajinnou oblastí Jizerské hory (dále jen CHKO JH), částečně Krkonošským národním parkem (dále jen KRNAP), památkovou rezervací Jizerka, územími soustavy Natura 2000 a dalšími přírodními a krajinnými hodnotami, bylo hledání obecně

prospěšného souladu mezi zájmy soukromými a veřejnými zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů a jejich koordinace poměrně složité.

Zmocněním pro uplatňování cílů územního plánování orgány územního plánování jsou úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona. Při pořizování územního plánu jsou plněny zejména úkoly stanovené v odst. 1 pod písm. b) „*stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území*“, c) „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání*“, f) „*stanovovat pořadí prováděných změn v území (etapizaci)*“, g) „*vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem*“, h) „*vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn*“, i) „*stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení*“, j) „*prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území*“, k) „*vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany*“, l) „*určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území*“, o) „*uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*“. Odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, opírá pořizovatel mj. i o úkoly územního plánování stanovené v § 19 odst. 1, písm. b), c), a o).

Úkol stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, je pro řešení v územním plánu konkretizován ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona cit.: „*Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.*“; obsah a účel územního plánu vyplývá dále i z ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona „*Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování ....*“

Vymezování ploch v územním plánu v rámci stanovení urbanistické koncepce, je tedy jedním ze základních úkolů územního plánu. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. c) je urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, uvedena jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. b) je urbanistická koncepce uvedena jako součást grafické části územního plánu – hlavního výkresu.

Stavební zákon dále stanoví pro vymezování ploch pravidla, která mají předcházet libovůli a zaručit všestranné posouzení a zdůvodnění řešení navrhovaných v územním plánu. V rámci ochrany nezastavěného území, což je, jak již bylo uvedeno, jedním ze základních cílů územního plánování, musí být, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu odůvodněno vyhodnocením účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

V rámci stanovení urbanistické koncepce (v souvislosti s tím i stanovení koncepce veřejné infrastruktury) jsou v ÚPK, v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a dále v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., navržena taková řešení, která vytvářejí předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a která zaručí i účelné využití území a předurčí soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Stanovení urbanistické koncepce je obsahem kapitoly 3 textové části ÚPK a je odůvodněno v kapitole 10.9 textové části odůvodnění. Urbanistická koncepce je vyjádřena v grafické části ÚPK – v hlavním výkrese a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkrese.

Se zřetelem na specifické nároky na prostředí obce Kořenov, v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce (*„Zachovat původní urbanistickou strukturu jednotlivých sídel v řešeném území, unikátní kulturní krajinu a stabilizovanou strukturu osídlení, které jsou výrazem identity území a jeho historického vývoje.“*), s ohledem na priority koncepce rozvoje území obce se současnou ochranou hodnot území, dle kapitoly 2 textové části ÚPK s názvem *„Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“*, je v textové části ÚPK urbanistická koncepce stanovena v kapitole 3 s názvem *„Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“*. Urbanistická koncepce souhrnně definovaná v textové části ÚPK je potvrzována v celém rozsahu v grafické části ÚPK.

Jsou stanoveny zásady pro využívání území, dále jsou v rámci urbanistické koncepce, v souladu s § 3 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, s následným rozlišením podle významu dle § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy územních rezerv. Součástí stanovené urbanistické koncepce je vymezení systému sídelní zeleně.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) stanoveny v kapitole 6 textové části ÚPK s názvem *„Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“*. Podmínky plošného a prostorového uspořádání v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) jsou stanoveny v podkapitole 3.5 (charakter a struktura zástavby) a v citované kapitole č. 6 textové části ÚPK (výšková hladina zástavby, minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků, koeficient zastavěných ploch).

Stanovení urbanistické koncepce je v textové části odůvodnění ÚPK velmi podrobně odůvodněno v kapitole 10 s názvem *„Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty“* v podkapitole 10.8 s názvem *„Východiska urbanistické koncepce“* a v podkapitole 10.9 s názvem *„Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce“*.

Urbanistická koncepce je v ÚPK stanovena na základě propracovaného a konkrétního vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona. Toto vyhodnocení je obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“. Základem tohoto vyhodnocení je výpočet, z něhož projektant primárně vychází. Vyhodnocení je dále postaveno na jednoznačné rovině právní – nutnost respektování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, nutnost ochrany kvalitní zemědělské půdy, nezbytnost ochrany přírody a krajiny a ochrany památkových a kulturních hodnot území, které jsou velice výraznými limity využití území v obci Kořenov, dále nutnost respektování dalších limitů využití území, ale i výstupů z poslední úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Tanvald 2014 (hrozba, týkající se tématu ochrany přírody a krajiny „*nekoncepční urbanizace území, včetně míry využití krajiny pro rekreační a sportovní účely*“), a na neméně důležité rovině urbanistické, která je doménou projektanta – urbanisty (aplikace urbanistických zásad, zejména začlenění soustavy sídel do systému osídlení, vztah sídel a krajiny, prostorové a funkční uspořádání sídel a okolní krajiny, zásady a prvky prostorové kompozice v zastavěném území i v krajině, uchování a rozvíjení hodnot území, princip vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zástavbu a stávající dopravnímu systém a systém technické infrastruktury apod.), s přihlédnutím k ekonomickému hledisku (reálná a ekonomicky únosná možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, využití dopravní a technické infrastruktury, která již v území je atd.).

Podpůrnou a doplňující rovinou je rovina politická - vůle zastupitelstva obce, která je vyjádřena zejména ve schváleném zadání stanovením požadavků na urbanistickou koncepci: „*Obec se rozvíjí a bude se rozvíjet jako horské sídlo venkovského typu – tato uvedená hlavní zásada vyjadřuje rozhodující limit a nastoluje určitý způsob obecného uvažování při rozhodování v čase a území. V obci bude vždy zapotřebí vnímat a rozvíjet jednotlivé prvky území jako více méně samostatné entity spojené určitými vazbami, které však nikdy nedosáhnou hustoty a síly běžné obce nebo města.*“, a nepřímo vyplývá i z vyhodnocení výsledků projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, které zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona podatel neuplatnil připomínku.

Kapitola 9 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ je rozdělena do čtyř podkapitol.

V podkapitole 9.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci Kořenov“ je v potřebné míře podrobností zdůvodněno, které zastavitelné plochy dle platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), tzn. územního plánu, který byl platnou územně plánovací dokumentací v době pořizování ÚPK, a který byl schválen Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996, jsou dosud nevyužity, zda je ÚPK zohledňuje a přejímá do svého řešení a proč, případně proč je využít k nové výstavbě nelze. Celkový přehled zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ je zpracován v přehledné tabulce, která obsahuje číselné označení plochy, její název dle ÚPnSÚ, údaj kolik procent plochy již bylo využito a jak s jednotlivými plochami bylo naloženo při zpracování nového ÚPK. Za účelem přehlednosti a jednoznačnosti vyhodnocení zpracoval projektant grafickou přílohu textové části odůvodnění „Příloha č. 4“. Jedná se o výřezy grafické části ÚPnSÚ a grafických částí schválených změn této územně plánovací



dokumentace. Jednotlivé plochy v grafické příloze č. 4 jsou číselně označeny - shodně jako v tabulce.

Z takto zpracovaného přehledu vyplývá, že převážná většina zastavitelných ploch, které do doby zpracování ÚPK nebyly využity, včetně ploch přestaveb a územních rezerv, byla převzata do řešení nového ÚPK. Plochy, které jsou již využity, byly vymezeny jako zastavěné území.

Přestože není zákonná povinnost právní návaznosti platné územně plánovací dokumentace a územně plánovací dokumentace následně pořizované, projektant ve spolupráci s pořizovatelem i s obcí, prostřednictvím určeného zastupitele, uvedeným postupem, kdy zastavitelné plochy vymezené platným ÚPnSÚ byly v převážné většině převzaty a jsou součástí řešení nového územního plánu, postupuje v souladu s principem legitimního očekávání vlastníků pozemků, a to, že orgány veřejné správy budou podle platného územního plánu postupovat, že lze, v rámci principu předvídatelnosti rozhodování podle územního plánu na straně vlastníků pozemků, připravovat realizaci záměrů v souladu s územním plánem. To v plné míře neznamená, že by nebylo možné vydat nový územní plán, který bude měnit dosavadní podmínky využití území. Takové změny by však měly být odůvodněny změnami podmínek v území oproti podmínkám při schvalování původního územního plánu a zastupitelstvo obce musí s následky svého rozhodnutí počítat, včetně případných nároků vlastníků pozemků, kteří v rámci legitimního očekávání připravovali své záměry a vynaložili prostředky na tuto přípravu, na náhradu za změny v území (§ 102 stavebního zákona). Z těchto důvodů nebyly do řešení nového ÚPK převzaty pouze plochy, jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. Z týchž důvodů byly některé zastavitelné plochy redukovány.

V závěru této části vyhodnocení se konstatuje, že v ÚPnSÚ bylo vymezeno cca 8,96 ha ploch pro bydlení, jejichž využití je na základě odborného odhadu projektanta 30%, tj. cca 2,7 ha. Dále je konstatováno, že se zřetelem na charakter a strukturu zástavby a na polohu obce v území CHKO JH a částečně i v území KRNP, je zastavěné území obce účelně využito a možnosti další zástavby ve stabilizovaných plochách jsou téměř vyčerpány. Lze tedy počítat pouze s minimální rezervou ploch pro bydlení v zastavěném území, kterou tvoří proluky, volné nebo nevyužívané plochy. Odborným odhadem projektanta je možné v rámci této rezervy počítat s 10 bytovými jednotkami.

V podkapitole 9.2 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení*“ jsou uvedena východiska pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb, principy situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb, potřeba vymezení nových bytových jednotek a z toho vyplývající celkový rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPK.

Pro bydlení jsou v ÚPK vymezeny plochy „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH); tyto plochy zahrnují stabilizované plochy zejména v Dolním Kořenově, ojedinele v Příchovicích. V řešeném území obce Kořenov, s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití, je charakteristickým rysem využití území bydlení v rodinných domech velmi úzce a neoddělitelně provázané s rekreací typu rodinné rekreace. Pro tuto funkci jsou ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) jako jednoznačně dominantní funkce v urbanizovaném území.

Vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. zejména ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vychází z vyhodnocení využití zastavěného území (rezerva ploch pro bydlení cca 10 bytových jednotek), z vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ, z odborného odhadu budoucího demografického vývoje, z polohy a pozice obce Kořenov v systému osídlení (poloha obce v těsné blízkosti Liberecké sídelní aglomerace na mezinárodním silničním tahu E65 a celostátní železniční trati 036), z polohy obce v rámci velkoplošných chráněných území (CHKO JH, KRNP, památková rezervace Jizerka) a s tím souvisejících zvýšených požadavků na ochranu přírodních a kulturních hodnot území, z koncepce rozvoje obce (rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce), z požadavků na vymezení zastavitelných ploch (prověřené záměry obce a vlastníků pozemků na provedení změn v území), z charakteru a struktury zástavby (s prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídké rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách), z přednostního vymezení ploch přestavby v zastavěném území, z požadavků na udržitelný rozvoj (vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro ekonomickou udržitelnost a pro sociální udržitelnost) a z nepochybně cenného a atraktivního přírodního prostředí.

Situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) vychází zejména z principu plošné a prostorové vazby stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestaveb, z principu respektování historicky utvářených urbanistických struktur jednotlivých sídel, z principu využití stávajících proluk v centrálních sídlech obce a soustředění převahy zastavitelných ploch do jádrových sídel (Tesařov, Příchovice), z principu omezení rozvoje zastavitelných ploch v rozptýlené zástavbě a ve volné krajině s ohledem na výrazné limity využití území (památková péče - památková rezervace Jizerka, ochrana přírody a krajiny – první až čtvrtá zóna odstupňované ochrany přírody CHKO JH, KRNP, územní systém ekologické stability, krajinný ráz, maloplošná zvláště chráněná území atd.) a dále i z obecného principu respektování všech ostatních limitů využití území, z principu situování rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury, z morfologických podmínek a uspořádání krajiny. V lokalitě, v níž se nachází pozemek, který je předmětem této námítky, jsou v ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z1a, C-Z1b, P-Z38, P-Z39, P-Z40, P-Z41 a P-Z46. Tyto plochy byly, v souladu s principem věcné návaznosti ÚPK na ÚPnSÚ, ze 100% převzaty z ÚPnSÚ. Z uvedeného je zřejmé, že v souladu s koncepcí rozvoje obce a urbanistickou koncepcí je v centrální části obce navržen dostatek zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), které byly převzaty z územního plánu, platného před nabytím účinnosti ÚPK.

Potřeba nových bytových jednotek, z níž je vypočtena potřeba vymezení zastavitelných ploch, je v odůvodnění ÚPK stanovena se zřetelem na uvedená východiska a dále na základě požadavků vyplývajících z demografického vývoje – 15 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z nechtěného soužití – 17 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z polohy obce - 35 bytových jednotek a na základě odpadu bytového fondu - 25 bytových jednotek, s tím, že je odečtena rezerva 10 bytových jednotek v zastavěném území.

Dle výše uvedeného je v odůvodnění ÚPK stanovena potřeba 82 nových bytových jednotek na území obce a na základě toho je stanovena potřebná výměra ploch pro bydlení, v

převážné většině ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR). S ohledem na charakter a strukturu zástavby, limity využití území a stanovené podmínky prostorového uspořádání je počítáno s průměrnou potřebou 2500m<sup>2</sup> na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m<sup>2</sup> v případě bytových domů s tím, že tyto rozlohy v sobě zahrnují potřebné výměry ploch pro zeleň a pro veškerou veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Z těchto důvodů hodnoty neodpovídají minimální výměře pro vymezení stavebních pozemků. Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o nové bytové jednotky je stanoven poměr nabídky bytových jednotek v rodinných domech následovně: 10% bytových jednotek v bytových domech (tj. 8 bytových jednotek) a 90% bytových jednotek v rodinných domech (tj. 74 bytových jednotek). Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení tedy spočívá v součtu potřeby ploch pro bydlení v rodinných domech 185 000m<sup>2</sup> (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m<sup>2</sup> (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m<sup>2</sup> (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m<sup>2</sup>; tedy cca 21,6 ha.

V návrhu ÚPK, předloženém k novému veřejnému projednání v červenci 2014, bylo vymezeno celkem 22,38 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 22,12 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Na základě výsledků nového veřejného projednání, kdy došlo k redukci a upřesnění vymezení zastavitelných ploch, je v ÚPK vymezeno celkem 21,87 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 21,61 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Mírně nadhodnocený návrh vymezených ploch pro bydlení v ÚPK vychází ze snahy obce nabídnout v konkurenci okolních sídel zájemcům o bydlení širokou škálu možností ploch určených pro výstavbu minimálně závislou na vlastnických vztazích v území. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, cílem je o něco málo vyšší nabídka než poptávka, s tím, že nadhodnocení je odůvodněné.

Plochy vymezené ÚPK převyšují vypočtenou potřebu zastavitelných ploch pro bydlení cca o 1,5% (3190m<sup>2</sup>). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a KRNAP, a z toho vyplývajícího požadavku na nezahušťování rozptýlené zástavby, a stanovení podmínek využití území, respektujících charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz. Vliv na celkovou koncepci rozvoje obce má rovněž koncepce rozvoje stanovená ÚPnSÚ, která spočívá ve snaze rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu a zachovat a dále rozvíjet Tesařov jako funkční a správní centrum obce, na niž ÚPK věcně navazuje. V ÚPnSÚ je vymezeno poměrně velké množství zastavitelných ploch, které byly z výše uvedených důvodů do řešení ÚPK v převážné většině převzaty. Do řešení nového ÚPK nebyly převzaty pouze plochy (nebo části ploch), jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbylání aktuálnosti záměru. ÚPK za účelem vytvoření ucelené sledovatelné koncepce rozvoje, zamezující nahodilosti konkrétních řešení, a koncepce, která by v budoucnu neomezovala smysluplný rozvoj obce, věcně navazuje na ÚPnSÚ (zahrnutím převážné většiny stávajících dosud nevyužitých zastavitelných ploch do svého řešení) a vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy.

Na základě výpočtů a odborných odhadů projektanta je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení, převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vymezených ÚPK, odpovídá potřebám rozvoje obce Kořenov ve lhůtě (nejpozději do 4 let) pro předložení

zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období Zastupitelstvu obce Kořenov, která je stanovena v § 55 odst. 1 stavebního zákona.

V podkapitole 9.3 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch*“ je odůvodněno vymezení ostatních zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch občanského vybavení. Pro funkci výroby a skladování nejsou ÚPK vymezeny nové zastavitelné plochy jsou pouze stabilizovány plochy v rozsahu stávajících výrobních a zemědělských areálů. Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v rozsahu, který odpovídá stanovené koncepci rozvoje obce a rekreačnímu charakteru obce a jejich rozsah odpovídá, v návaznosti na plochy pro bydlení, potřebám rozvoje obce.

V podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*“ je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce č. 1, která obsahuje označení plochy – kód pod kterým je zastavitelná plocha uvedena v textové části ÚPK, v grafické části ÚPK i v grafické části odůvodnění, název příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, katastrální území, v němž je zastavitelná plocha situována, rozlohu plochy v ha a samostatné odůvodnění vymezení každé jednotlivé zastavitelné plochy, včetně uvedení limitů využití území. Celkový přehled odůvodnění vymezení ploch přestavby v ÚPK je ve stejném rozsahu zpracován v přehledné tabulce č. 2.

Z odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je sledovatelné a seznatelné, že tyto byly v ÚPK vymezovány v souladu se základními urbanistickými principy, mj. zejména v návaznosti na zastavěné území, za předpokladu zajištění přístupu a dostupnosti sítí technické infrastruktury bez zásadních nároků na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Vzhledem k tomu, že plošně rozsáhlé zastavitelné plochy jsou v ÚPK vymezeny jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jsou u těchto ploch uvedeny i důvody, proč byla podmínka zpracování územní studie stanovena. Současně jsou zde uvedeny i důvody stanovení etapizace pro některé zastavitelné plochy.

Z odůvodnění vymezení ploch přestavby je mj. seznatelné, že jejich vymezením naplňuje ÚPK požadavek stavebního zákona, požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008 i požadavky Zásad územního rozvoje Libereckého kraje na hospodárné využívání zastavěného území, jeho intenzifikaci a přednostní využívání nevyužitých nebo podvyužívaných ploch v rámci zastavěného území.

Při vymezování zastavitelných ploch byly dále zohledněny plošné limity využití území, které zasahují celé řešené území, nebo jeho převážnou část. Jedná se zejména o polohu obce v území CHKO JH (v jeho první až čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH), v území KRNAP (východní část řešeného území) a v území památkové rezervace Jizerka (katastrální území Jizerka, část obce Jizerka, okr. Jablonec nad Nisou), prohlášené nařízením vlády č.127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace (v textu odůvodnění rozhodnutí o námitce uváděno jako památková rezervace Jizerka). Do řešeného území rovněž zasahuje soustava Natura 2000 (evropsky významné lokality Rašeliniště Jizery, Rašeliniště Jizerky, Bukovec a ptačí oblast Jizerské hory) a maloplošná zvláště chráněná území (národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizery, národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizerky, přírodní rezervace Bukovec, přírodní rezervace Černá

jezírka). Přestože z důvodu rozsahu těchto limitů nebylo možné vymezit zastavitelné plochy mimo jejich dosah, jsou zastavitelné plochy vymezeny tak, aby nedocházelo ke kolizi s vlivy uvedených limitů. Zastavitelné plochy byly vymezeny v součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, zejména s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH a Správa KRNAP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které je předmětem této námitky, se nachází v území čtvrté zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Možnosti využití tohoto území vycházejí ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon č.114/1992 Sb.), z Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH, a dále zejména z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH, které stanovuje zásady ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. diferencovaně podle oblastí a míst krajinného rázu. Z hlediska zonace CHKO JH jsou, ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb. pro první a druhou zónu odstupňované ochrany přírody stanoveny základní ochranné podmínky v ustanovení 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Další zásady ochrany a využívání území CHKO JH jsou uvedeny v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Bližší ochranné podmínky CHKO JH jsou uvedeny ve Výnosu MKI ČR č.13853/67 o zřízení CHKO JH, který stanoví: *„Zřízením oblastí se zabezpečuje podle vědeckých poznatků a zásad zachování, zvyšování, využívání a obnova přírodního bohatství a ochrana jejího vzhledu s typickými krajinnými znaky, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životní prostředí, a tak sloužily k poučení, osvěžení a péči o zdraví našeho lidu; k typickým krajinným znakům náleží také místní zástavba lidového rázu“.*

Významným předmětem ochrany CHKO JH je ochrana krajinného rázu dle 12 zákona č.114/1992 Sb. Odborným dokumentem, který ve smyslu ustanovení § 12 zákona č.114/1992 Sb. vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, podrobněji hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a diferencovaně stanovuje zásady jeho ochrany včetně priorit je Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. J. Brychtová 2008). Podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH je území obce Kořenov zařazeno do oblasti krajinného rázu C – Jizerské hory - Jablonecko, podoblastí krajinného rázu POKR ABC-1, C-1, C-2, D-1 Olešnická, míst krajinného rázu MKR ABC-1-a, ABC-1-b, ABC-1-c, C-1-i, C-2-a, C-2-b, D-1-b.

Území, které je předmětem této námitky, je zařazeno do podoblasti krajinného rázu C-2 Příchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR C-2-a Kořenov - centrum. Dle uvedeného podkladu je toto území charakterizováno jako příměstská až městská část s převažující funkcí sídelní, rekreační a výrobní. Cílem a prioritou je celková kultivace sídel (zejména výrobních areálů a novější bytové zástavby), likvidace nefunkčních průmyslových a skladových objektů a využití v části pro vhodnější zástavbu, v části, zejména v blízkosti řeky, ponechat volné. K naplnění tohoto cíle jsou stanoveny zásady. V územním plánu je možné uplatnit principy vyjádřené zejména těmito zásadami: *„u zástavby v blízkosti hlavní komunikace a vodního toku pokud lze, co nejvíce uvolnit břehy toku Jizery od staveb“*, *„sídelní prostory kultivovat a přetvářet s ohledem na blízkost krajinářsky cenných území“*, *„nezastavovat volnou krajinu, využít k výstavbě přednostně brownfields“*, *„odstranit nefunkční části výrobních areálů a nefunkční průmyslové nebo skladové objekty, zejména v blízkosti toku“*, *„postupná kultivace bytových domů z 2. poloviny 20. století.“*

Dalším základním dokumentem péče o chráněné území je Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. odborným a

koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, mj. i pro územně plánovací dokumentaci. Plán péče o CHKO JH stanoví (územně, věcně a mírou podrobnosti) ve vztahu k ÚPK konkrétní cíle ochrany krajiny. Jedná se zejména o následující cíle, jejichž principy je možné uplatnit v územním plánu: „rozvoj obcí a měst v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)“, „uchování volné krajiny“, „koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině“, „pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“, „zachovat migrační prostupnost krajiny“, „novou dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat ve volné krajině pouze v prokazatelně nezbytných případech veřejného zájmu“, „podporovat stabilizaci záchytných parkovišť v turistických východiscích do centrální části Jizerských hor, stabilizovat je a kultivovat“.

Zásady ochrany přírody a krajiny stanovené v uvedených základních dokumentech péče o CHKO JH (v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO JH a v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020), které je možné uplatnit v územním plánování, resp. v územním plánu (s ohledem na stanovený obsah územního plánu v § 43 odst. 1 stavebního zákona), byly promítnuty do řešení ÚPK v rámci stanovení urbanistické koncepce, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f). V souladu s uvedenou legislativou jsou z důvodu zachování hodnot území (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a z důvodů ochrany krajinného rázu, struktury a charakteru zástavby jednotlivých sídel v ÚPK stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: *charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch.*

Návaznost na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (na věcné principy stanovených zásad) je zřejmá z podkapitoly 3.1 textové části ÚPK s názvem „Urbanistická koncepce“, kde jsou stanoveny zásady využívání území pro celé území obce Kořenov; např. „zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch“, „posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce“, „respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině“.

Charakter a struktura zástavby jsou stanoveny v podkapitole 3.5 textové části ÚPK s názvem „Charakter a struktura zástavby“. ÚPK rozlišuje z pohledu charakteru a struktury zástavby řešené území na sídelní jednotky, pro které stanovuje specifické zásady využívání území. Stanovený charakter a struktura zástavby jednotlivých sídel vychází ze stávajícího převažujícího charakteru a struktury zástavby sídel a z návrhu jeho cílového stavu. Územní vymezení sídelních jednotek je odůvodněno v podkapitole 10.8 textové části odůvodnění s názvem „Východiska urbanistické koncepce“ a v podkapitole 10.9 textové části odůvodnění s názvem „Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce“.

Z odůvodnění urbanistické koncepce je zřejmé zejména, že vymezením zastavitelných ploch s převládající funkcí bydlení ÚPK navazuje na platnou územně plánovací dokumentaci (ÚPnSÚ) a rozvíjí stanovenou koncepci. Významné zastavitelné plochy tvoří proluky či obvodové extenze v bezprostřední návaznosti na centrální část obce – Horní Kořenov, Tesařov a Příchovice. Pro rozvoj území, při snaze o zachování charakteru krajiny, není vhodné doplňovat a významně rozšiřovat rozptýlenou zástavbu. Cílem územního plánu je

nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny a dále posílení integrity center obce v sociální i hospodářské sféře. Stanovením minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků (v zastavitelných plochách i v zastavěném území) a koeficientu zastavěných ploch jsou ÚPK vytvořeny předpoklady pro naplnění principu nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které je předmětem této námitky, je situováno v sídelní jednotce Tesařov, která je charakterizována takto: *„Centrální osídlení Tesařova (v místě křižovatky silnic I/10 a silnic II/290 a III 29019) je v současnosti jádrovým sídlem a správním územím obce. Nachází se zde obecní úřad, větší ubytovací a stravovací objekty a nová výstavba rodinných domů. Zástavba je kompaktnější s městskými prvky, váže se zejména na silnici I/10 a na ni navazující místní komunikace. Jihozápadně od obecního úřadu je zástavba rozptýlenější, objevují se i objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubené chalupy jizerskohorského typu). Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou určeny převážně pro bydlení a jsou situovány v prolukách podél hlavní komunikace a jako extenze stávajícího zastavěného území.“*

Pro sídelní jednotku Tesařov jsou v kapitole 3.5 textové části ÚPK (charakter a struktura zástavby) stanoveny mj. i zásady charakterizující zástavbu v návaznosti na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH, např.: *„zástavba podél silnic I., II. a III. třídy je kompaktnější s městskými prvky, většího měřítka, obvykle dvoupodlažní s využitelným podkrovím, směrem k jižním svahům je zástavba rozptýlenější, menšího měřítka, obvykle jednopodlažní s využitelným podkrovím) a má spíše venkovský charakter“, „u zástavby převažuje obdélný půdorys, u větších objektů i členitější půdorys různých tvarů (L, T, křížový)“, zástavba je charakterizována převážně sedlovými střechami, výjimečně střechami polovalbovými“, „orientace zástavby směrem ke komunikaci je zpravidla okapová (hřeben je zpravidla orientován po vrstevnici), nebo štítová, zřídka nárožní“ a zásady využívání území v návaznosti na charakter a strukturu zástavby: *„posilovat význam Tesařova jako jednoznačného centra správního území obce“, „podporovat soustředění občanského vybavení regionálního významu“.**

Z uvedeného vyplývá, že stanovení urbanistické koncepce je v ÚPK důsledně koordinováno s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a dále i se záměry na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu.

Je tedy nezpochybnitelné a řádně doložené a odůvodněné, že vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK, je objektivní, je podloženo potřebou vymezení zastavitelných ploch, jejichž rozsah odpovídá potřebám rozvoje obce, je sledovatelné z jakých důvodů byly jednotlivé konkrétní zastavitelné plochy vymezeny v určitém místě a v daném rozsahu. Vymezení zastavitelných ploch je důsledně koordinováno s limity využití území, s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) za současného zohlednění dalších významných skutečností, vyplývajících ze základních dokumentů péče o CHKO JH (z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH).

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK tedy odpovídá náročným podmínkám stavebního zákona na objektivní posouzení ze stanovených kritérií a zejména, což je zdůrazněno zvýšenými požadavky správního řádu s ohledem na formu opatření obecné povahy (§171 a následující správního řádu), ve které je územní plán vydáván, na odůvodnění přijatých řešení, která musí být v souladu s veřejným zájmem a musí odpovídat

okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) a musí vycházet ze stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu).

ÚPK byl vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám rozvoje obce Kořenov. Je výsledkem regulérního procesu pořizování, byl projednán s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a na základě tohoto projednání upraven a je tedy výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány. Tato dohoda byla v poslední fázi pořizování územního plánu završena vyhodnocením projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPK s veřejností (§ 52 stavebního zákona), resp. návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, projednáním těchto návrhů s dotčenými orgány a s krajským úřadem, a zajištěním závěrečných úprav územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, v konkrétním případě pořizování ÚPK dále zajištěním podstatných úprav návrhu ÚPK a jejich projednáním v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Při odůvodnění rozhodnutí o této námitce je dále nutno mít na zřeteli, že koncepce rozvoje obce a urbanistická koncepce může být naplňována pouze v rozsahu vypočtených a odůvodněných bilancí vymezených zastavitelných ploch, tj. pouze ve vypočteném a odůvodněném rozsahu a nikoliv neomezeně. Územní plán v žádném případě není dokumentem, ve kterém musí být automaticky zohledněny všechny požadavky na změny v území v daném čase. Plošné nároky na takto uvažované nové zastavitelné plochy by vysoce převyšovaly jakékoliv statistické údaje a trendy vývoje počtu obyvatel obce, a byly by v přímém rozporu s ustanovením § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona, kterým jsou stanoveny požadavky na odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch. V odůvodnění ÚPK je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch zpracováno v souladu s požadavky stavebního zákona a vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení by představovalo v současném čase nezákonnost. Vzhledem k tomu, že úkolem ÚPK je vytvořit předpoklady **pro přiměřený a odůvodněný rozvoj všech sídel**, nebylo možné **v současném čase** vymežit **celý vypočtený rozsah** potřeby zastavitelných ploch pro bydlení (případně jejich převážnou část) **pouze v centrálních částech obce** v místech funkčního a správního centra.

V této souvislosti pořizovatel dále uvádí, že záměry, které nejsou v rozporu s koncepcí rozvoje obce, není nutno opouštět, územní plánování je stále živým a proměnným institutem, stavební zákon ukládá pravidelné 4-leté vyhodnocování naplňování územního plánu (viz výše) a dále ustanovením § 5 odst. 6 stavebního zákona povinnost pro obce soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle stavebního zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit její změnu. Pokud vymezené zastavitelné plochy budou využity, a bude prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, lze vymežit v rámci pořízení změny územního plánu další zastavitelné plochy (samozřejmě za předpokladu respektování limitů využití území – na území obce Kořenov se jedná o velmi výrazné limity využití území, kterými jsou ochrana přírody a krajiny a památková péče). V souladu s těmito zákonnými podmínkami může zastupitelstvo obce rozhodnout o pořízení změny územního plánu ještě před uplynutím shora citované 4-leté lhůty.

V této souvislosti však je nutno uvést, že budoucí případné vymezení samostatného pozemku, který je předmětem této námítky, jako nové zastavitelné plochy, by, s ohledem na zatížení pozemku limitem využití území (ochranné pásmo silnice I. třídy I/10), na výměru



pozemku (0,0345 ha) a na nevyřešený přístup, znamenalo i budoucí problematické naplnění ustanovení § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., který stanoví požadavky na vymezení pozemků, zejména odst. 3 cit.: „*Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.*“ Dále, i s ohledem na stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků, která je v ÚPK pro zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) 1000m<sup>2</sup>, je nutno vzít v úvahu, že záměr případného budoucího vymezení pozemku jako plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR), by musel být řešen v návaznosti na okolní pozemky v lokalitě, nikoliv samostatně.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR), by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), vymezení zastavitelných ploch je podloženo výpočtem při zohlednění všech dalších rozhodných podkladů. ÚPK v současné době vymezuje optimální potřebu zastavitelných ploch pro bydlení, co do jejich rozsahu i lokalizace, **pro přiměřený a odůvodněný rozvoj všech sídel obce Kořenov** – důvody jsou zřejmé a logicky sledovatelné z odůvodnění ÚPK, které obsahuje vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a naplňuje v plné míře požadavek stanovený v § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona.

Pro úplnost ještě pořizovatel uvádí, že dotčený orgán ochrany přírody a krajiny Správa CHKO JH (od 01.01.2015 s názvem Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení Správa CHKO JH) ve svém stanovisku k návrhu rozhodnutí o námitce č.j. SR/0649/2011-30 ze dne 24.03.2015, uplatněném ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, uvádí: *AOPK ČR souhlasila s vymezením pozemku parcelní číslo 3361/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova na základě výsledků veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, jako součástí ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS). Vymezení zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) je součástí urbanistické koncepce návrhu ÚPK. AOPK ČR respektuje urbanistickou koncepci, navrženou odborným projektantem v souladu s rozvojovými zájmy obce Kořenov. Z tohoto důvodu také respektuje návrh vyhodnocení námítky pořizovatelem s ohledem na vyhodnocení využití a potřeb zastavitelných ploch na území obce Kořenov (v současné době jsou v návrhu ÚPK navrženy dostatečné plochy pro rozvoj bydlení s ohledem na demografický vývoj obce). V případě vymezení pozemku parcelní číslo 3361/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova jako zastavitelné plochy, by AOPK ČR požadovala tento nárůst vyrovnat redukcí jiné plochy, což již není z důvodu dohodnutého řešení reálné.*

V závěru pořizovatel konstatuje, že za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu. Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která umožní výstavbu dle přání jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územního plánu, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl zcela nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Pořizovatel zároveň konstatuje, že existence stávající, případně navržené zástavby v blízkosti území, které je předmětem této námítky, není důvodem pro vymezení dalších zastavitelných

ploch, jediný zákonný důvod pro vymezení dalších zastavitelných ploch je dle striktního požadavku stavebního zákona odpovídající závěr vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), a dále na toto navazující stanovení urbanistické koncepce projektantem.

**Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na pozemku parcelní číslo 3361/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, v ÚPK vyhovět. Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).**

**Námitka č. 18 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

**rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námitka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námitka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné), nebyla opatřena ani podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námitka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námitku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný:**

**Pan Ing. Libor Přichystal**

**Datum narození: 24.04.1979**

**v námitce z července 2011 nebylo uvedeno, je uvedeno v námitce ze dne 20.02.2015, která byla doručena pořizovateli dne 24.02.2015 a zaevidována pod č.j. 216/2015**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Strážné 22, PSČ 543 52**

**v námitce z července 2011 nebylo uvedeno, je uvedeno v námitce ze dne 20.02.2015, která byla doručena pořizovateli dne 24.02.2015 a zaevidována pod č.j. 216/2015**

**Námítka z července 2011 byla doručena obci Kořenov prostřednictvím e:mailové pošty dne 12.07.2011.**

**Obsah uplatněné námítky z července 2011 (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

*„Nesouhlasíme se zmenšením zastavitelné části pozemku, tak, jak je v územním plánu plánováno. Tímto zásahem se zastavitelná plocha velmi snižuje, což je u pozemku, určenému k zastavění sportovní vybaveností značný problém. Tuto plochu je možné využít k výstavbě např. tenisového kurtu, hřiště na plážový volejbal, minigolf, dětské hřiště a další.“  
V e:mailové zprávě jsou uvedena jména a příjmení – Libor Přichystal, Alena Tichá.*

Území dotčené námítkou není v textu námítky z července 2011 výslovně vymezeno, podatelé uvádějí pouze číslo pozemku, k němuž se vztahuje jejich nesouhlas, včetně označení katastrálního území.

V námítce z července 2011 podatelé neuvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. V námítce ze dne 20.02.2015, která byla doručena pořizovateli dne 24.02.2015 a zaevidována pod č.j. 216/2015 je území dotčené námítkou vymezeno jednoznačně jako pozemek parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek, v rozsahu cca 2/3 jeho výměry (jihozápadní část pozemku), vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ (OS), označená kódem P-Z30. Zbývá část předmětného pozemku byla součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 18 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 18:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námítka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Požizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námitka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 12.07.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatelé nebyli vyzváni úřadem územního plánování k doplnění námítky. Námitku proti návrhu územního plánu je možné uplatnit buď v listinné podobě doručením na adresu pořizovatele, nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky, případně mailovou poštou na adresu elektronické podatelny pořizovatele. V případě využití mailové pošty je třeba podání opatřit zabezpečeným elektronickým podpisem, nebo do 5 dnů doručit také v listinné podobě s písemným podpisem. Podání doručené dne 12.07.2011 prostřednictvím mailové pošty na adresu obce Kořenov nebylo opatřeno zabezpečeným elektronickým podpisem, ani nebylo do 5 dnů doručeno pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, v listinné podobě s písemným podpisem.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořízení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepříhlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námítkami (i s těmi, které nejsou opatřeny podpisem osoby, která námitku uplatňuje) a zpracovat návrh rozhodnutí o námitce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námitka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatele k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

## **2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podatelí v textu námítky, doručené prostřednictvím mailové pošty dne 12.07.2011, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Ing. Libor Přichystal, bytem Strážné č.p. 22, PSČ 543 52, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný.

Přestože námitka, uplatněná v červenci 2011, nesplňuje požadované náležitosti, a ani není opatřena podpisem osoby, která ji uplatňuje, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že jeden z podatelů (pan Ing. Libor Přichystal) má přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem, a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo.

V této souvislosti dále uvádí pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) další skutečnosti ohledně aktivní účasti podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný, pana Ing. Libora Přichystala v dalších fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce.

V rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, podatel uplatnil námitku, která byla doručena pořizovateli dne 01.10.2014 a zaevidována pod č.j. 1072/2014.

Lhůta pro uplatnění námitek v této fázi pořizování ÚPK byla do 22.07.2014. S ohledem na ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona cit.: „*k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží*“ se k námitce podatele, uplatněné v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, doručené pořizovateli dne 01.10.2014, nepřihlíží.

V rámci opakovaného veřejného projednání, které se konalo dne 24.02.2015, podatel uplatnil námitku, která byla doručena pořizovateli dne 24.02.2015 a zaevidována pod č.j. 216/2015. V rámci opakovaného veřejného projednání, dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona, se upravený návrh územního plánu projednává pouze v rozsahu podstatných úprav. Neprojednává se tedy znovu kompletní návrh územního plánu. Řešení pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný nebylo předmětem podstatných úprav návrhu ÚPK a tedy nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání dle § 53 odst. 2 ve spojení s § 52 stavebního zákona. Tato námitka sice byla uplatněna v zákonné lhůtě, která byla do 03.03.2015 (do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání), a obsahuje všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, včetně podpisu osoby, která ji uplatňuje, avšak nebyla uplatněna k předmětu projednání.

Požizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) posoudil všechna tři podání, uplatněná podatelem v rámci procesu pořizování ÚPK, a dospěl k závěru, že spojením všech uvedených podání (v jednom případě byla námitka uplatněna v zákonné lhůtě a v dalších dvou případech námitka obsahuje požadované náležitosti) lze přiznat podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Z výše uvedených důvodů tedy pořizovatel dále uvádí obsah a odůvodnění námítka, dle podání ze dne 20.02.2015, které bylo doručeno pořizovateli dne 24.02.2015 a zaevidováno pod. č.j. 216/2015 a které je věcně totožné (rozumí se totožný požadavek podatele) s podáním ze dne 10.09.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 01.10.2014 a zaevidováno pod č.j. 1072/2014.

*„Úvod: (tento je uveden pouze v podání ze dne 20.02.2015)*

*Dne 30.09.2014 jsem podal u pořizovatele nového územního plánu opakovaně námitku proti návrhu územního plánu s požadavkem na zapracování úprav. Podání této námítka předcházelo v průběhu předešlých měsíců podání několika písemných připomínek z mé strany k návrhu nového územního plánu a korespondence elektronickou poštou se zástupci samosprávy obce Kořenov (pan starosta) a státní správy (Obecní úřad Kořenov) v předmětné věci. Připomínky a námitky se týkaly mého nesouhlasu se zařazením níže uvedeného pozemku v mém vlastnictví do ploch neumožňujících bytovou a rekreační výstavbu a dále s vyčleněním části pozemku v mém vlastnictví z ploch umožňujících jakoukoliv výstavbu (část pozemku zařazena do ploch smíšené nezastavěné území). Podrobnosti jsou uvedeny v dalším textu. Vzhledem k tomu, že moje připomínky a námitky nebyly v průběhu zpracování a veřejného projednávání zohledněny v návrhu nového územního plánu a s připomínkami a námitkami nebylo procesně naloženo tak, jak pořizovateli ukládá stavební zákon, žádám, aby se tak stalo na veřejném opakovaném projednání návrhu územního plánu Kořenov, které je oznámeno veřejnou vyhláškou obce Kořenov č.j. OUKor-0005/2015 a koná se 24.02.2015. To, že přes řádně uplatněné připomínky a námitky ve smyslu § 50 a § 52 stavebního zákona nebyly tyto připomínky a námitky řešeny a moje požadavky nebyly řádně projednány, poškozují moji investici do*

*předmětného pozemku a jsem nucen (resp. budu nucen, pokud nedojde ke zjednáni nápravy) uvedenou situaci řešit právní cestou.*

**Popis požadované úpravy řešení návrhu nového územního plánu:** *(tento text je totožný s textem v podání ze dne 10.09.2014)*

*U plochy P-Z30 (dle grafické a textové části návrhu nového územního plánu) žádám u části této plochy, která zahrnuje pozemek parcelní číslo 1222/2 v mém vlastnictví, změnit způsob využití z navrhovaného OS-občanské vybavení-tělovýchovná a sportovní zařízení na způsob využití SR-smíšené obytné-rekreační. Dále žádám, aby část pozemku parcelní číslo 1222/2 v mém vlastnictví, která je dle návrhu nového územního plánu začleněna do plochy se způsobem využití NS-smíšené nezastavěné území, byla zahrnuta do plochy se způsobem využití SR- smíšené obytné-rekreační.*

**Odůvodnění námítky:** *(tento text je totožný s textem v podání ze dne 10.09.2014)*

*Nemovitost – pozemek číslo 1222/2 jsem si pořídil s perspektivou vybudování rodinného domu s architekturou horské stavby pro trvalé bydlení mojí rodiny. Vzhledem k poloze pozemku na okraji obce, návazně na již zastavěné části obce, a zejména s ohledem na sousední plochu P-Z31, která je návrhem nového územního plánu zařazena do ploch s možností výstavby rodinných a rekreačních objektů, je logickým řešením přiřadit část plochy P-Z30 v mém vlastnictví k ploše s tímto využitím. Pro plochy s možností obytné a rekreační výstavby bude nutno budovat technickou a dopravní infrastrukturu (napojení na stokový systém kanalizace splaškové v obci, vedený jižním směrem pod mým pozemkem, dopravní napojení na místní komunikaci, přiléhající k mému pozemku atd.) a plocha P-Z30 je tedy uzavřena pro tyto přístupy pozemkem v mém vlastnictví.*

*Pro rozvoj obce není využití plochy P-Z30 s výstavbou budovy jako tělovýchovného a sportovního zařízení vůbec zajímavé (jak jsme ověřili jednáním s představiteli obce). Od vzniku stávajícího platného územního plánu v roce 1996, do kterého tato plocha byla s uvedeným využitím zařazena, došlo ke změně v potřebách obce. Nyní obec nepočítá s využitím plochy pro sportovní využití. Z tohoto důvodu i sama obec Kořenov, jako pořizovatel územního plánu podporuje spíše výstavbu budov s trvalým bydlením obyvatel, nebo s rekreačním využitím, které jistě významněji podpoří zaměstnanost a prosperitu obce. V této souvislosti není objektivní důvod pro vyjmutí části pozemku p.č. 1222/2 na východní straně plochy, umožňující výstavbu. Jedná se o plochu v bezprostřední blízkosti místní komunikace, s provozem osobní i nákladní dopravy a z hlediska ochrany životního prostředí nedochází k žádnému omezení nebo kolizi s faunou a flórou v předmětné lokalitě v případě, že tato část zůstane (resp. bude zařazena) v ploše s možností bytové nebo rekreační zástavby. Při výstavbě bytového nebo rekreačního domu lze tuto část pozemku využít jako zahradu, nebo louku s možností výstavby drobného zahradního objektu. Plocha pak jistě bude v sadové úpravě (se zatravněním a výsadbou dřevin podle požadavku Správy CHKO JH) kvalitně udržována a ošetřována majitelem pozemku.“*

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námítka byla doručena obci Kořenov dne 12.07.2011 (prostřednictvím e:mailové pošty). **Z uvedeného data doručení námítky pořizovatel dovodil, že námítka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

### 3. odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 18, uplatněné proti návrhu ÚPK, v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, a doplněné a upřesněné v dalších fázích pořizování ÚPK, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.) a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezování území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.); resp. z konkrétních ustanovení těchto právních předpisů a z toho, jak jsou naplňovány a konkretizovány vlastním řešením ÚPK. Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel ze Zadání Územního plánu Kořenov, schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 11.11.2009 usnesením č. 174/09, ze zvláštních právních předpisů a z konkrétních požadavků, vyplývajících z těchto zvláštních právních předpisů, které byly v průběhu pořizování ÚPK uplatňovány dotčenými orgány. Podpůrným pro rozhodnutí o námitce byly i Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Tanvald, jejich poslední úplná aktualizace 2014, zejména karta obce Kořenov – souhrn swot analýz dle témat. Uvedené právní předpisy a podklady byly vzaty v úvahu postupně jednotlivě i následně ve vzájemných souvislostech a v konečném důsledku vždy v souvislostech a vazbách na vlastní návrh řešení ÚPK a na odůvodnění tohoto řešení.

V návaznosti na uvedené právní předpisy a podklady je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námítky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Veřejnému projednání, které se konalo 12.07.2011, předcházelo společné jednání o návrhu ÚPK, které se konalo dne 07.10.2010. V návrhu ÚPK, který byl předložen k tomuto společnému jednání, byl celý pozemek, který je předmětem této námítky, vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení*“ (OS), označená kódem P-Z30.

V rámci společného jednání (říjen 2010) uplatnil dotčený orgán ochrany přírody a krajiny, jímž je Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) stanovisko zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010 cit.: „*Správa CHKO JH souhlasí s vymezením zastavitelné plochy - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS za podmínky, že plocha bude vymezena pouze na části vymezené plochy podle přiloženého nákresu. Severní část lokality je svažité a využití pro sportovní účely by vyžadovalo výrazné terénní úpravy. Jedná se o krajinařsky kvalitní prostor, takové terénní úpravy by byly negativním zásahem do přírodní charakteristiky krajinného rázu místa (§ 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a MKR C-2-b).*“

Dále v rámci tohoto společného jednání uplatnil stanovisko (v rámci koordinovaného stanoviska zn. OÚPSŘ 233/2009/OUP ze dne 29.10.2010) dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: „*orgán ochrany zemědělského půdního fondu požaduje dohodnout rozsah změn funkčního využití ploch v lokalitách mj. i P-Z30, a to nejlépe při terénní pochůzce. Jinak nebude možné tyto lokality do územního plánu odsouhlasit*“.



Úřad územního plánování uvedená stanoviska dotčených orgánů respektoval a stanovil (i na základě terénní pochůzky požadované dotčeným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu) následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „plocha P-Z30 bude upravena (zmenšena) v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu“. Návrh ÚPK, upravený projektantem dle pokynu úřadu územního plánování, byl v této podobě předložen k veřejnému projednání, které se konalo dne 12.07.2011.

Dle výše uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, cit.: „Pořizovatel připomenul, že předmětná plocha byla vedena v návrhu pro společné jednání pod plochou P-Z30 a že obsahem námítky je nesouhlas podatele se zmenšením zastavitelné části pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný.“

V rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, uplatnily stanovisko k této námítce dotčené orgány:

- Správa CHKO JH cit.: „trvá na svém stanovisku zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010“.
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: „z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu konstatuje, že na základě požadavku na dohodnutí plochy, vyznačené v dokumentaci ÚPK pro společné jednání, bylo provedeno terénní šetření a společně s orgánem ochrany přírody a krajiny následně dohodnuto vymezení nezbytné plochy P-Z30 pro daný účel. Plocha vyznačená ve veřejně projednávané dokumentaci ÚPK respektuje dohodnutý rozsah, se kterým lze z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu souhlasit. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasí s rozšířením plochy dle požadavku, uvedeného v námítce“. Své stanovisko odůvodnil dotčený orgán takto: „V zájmu ochrany zemědělského půdního fondu byla plocha redukována tak, aby v souladu s ustanovením § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu byla k danému účelu navržena plocha v nezbytném rozsahu záboru zemědělského půdního fondu“.

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „bez úprav, plocha bude ponechána v navrženém funkčním využití“. Tzn., že předmětný pozemek, v rozsahu cca 2/3 jeho výměry (jihozápadní část pozemku), zůstal vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ (OS), označená kódem P-Z30. Zbýlá část předmětného pozemku zůstala součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Polubný, se následně nezměnilo a bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námítce.

S ohledem na text a odůvodnění námítky ze dne 20.02.2015, která byla doručena pořizovateli dne 24.02.2015 a zaevidována pod. č.j. 216/2015, dospěl pořizovatel k závěru, že aktuálním požadavkem podatele je vymezení celého pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy pro funkci bydlení, případně rekreace.

Předmětný pozemek je situován severně od silnice I. třídy I/10, navazuje na stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití „občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ (OS). Jedná se o svažitou louku mimo zastavěné území, velmi volně navazující na okrajovou zástavbu obce. Pozemek leží v pohledově velmi exponované poloze od jihozápadu až jihu, ve volné krajině. Na severní straně je pozemek ohraničen mezí se vzrostlými stromy, na východě lesním pozemkem, na jihu místní komunikací a na západě stávajícím hřištěm. Pozemek je v jihozápadní části méně svažité a směrem k severovýchodu se jeho svažitost zvyšuje. Z hlediska vegetace se jedná o kvalitní biotop horské trojštětové louky. Severní část lokality je svažitá a využití pro sportovní účely, případně jinou zástavbu, by vyžadovalo výrazné terénní úpravy, které by byly negativním zásahem do krajinářsky kvalitního prostoru.

Jak již bylo uvedeno, v návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek, v rozsahu cca 2/3 jeho výměry (jihozápadní část pozemku), vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ (OS), označená kódem P-Z30. Zbylá část předmětného pozemku byla součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS). Řešení uvedeného pozemku v katastrálním území Polubný se dále nezměnilo a v téže podobě bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce. V další fázi pořizování ÚPK podatel uplatňoval námitky, které jsou popsány výše.

S ohledem na aktuální požadavek podatele, je pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce dále zásadním stanovení urbanistické koncepce v ÚPK ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, tzn. vymezení zastavitelných ploch, včetně stanovení jejich rozsahu a odůvodnění jejich situování, stanovení podmínek pro jejich využití a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání. Podstatnou skutečností pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce jsou dále nesporné přírodní a kulturní hodnoty území a specifický charakter obce Kořenov.

Při vymezení zastavitelných ploch v ÚPK projektant vycházel ze základních cílů územního plánování, které jsou definovány v § 18 stavebního zákona. Dikcí ustanovení § 18 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona je jako stěžejní cíl územního plánování určen udržitelný rozvoj území, kterým je vyvážený stav územních podmínek tří specifických oblastí – příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a územní plánování je definováno jako soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zásadní význam pro nalézání shody o přijatelných řešeních na provedení změn v území má veřejný zájem, který chrání a uplatňuje územní plánování s tím, že současně je nutno mít na zřeteli hlediska pro harmonizaci stanovisek dotčených orgánů, kterým přísluší dle zvláštních právních předpisů ochrana veřejných zájmů na dílčích úsecích veřejné správy, i soukromých zájmů, která jsou uvedena v § 18 odst. 4 stavebního zákona. „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. Veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování je tedy zhodnocování území, resp. územní rozvoj, ochrana

krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezení zastavitelných ploch. V průběhu celého procesu pořízení ÚPK byla v souladu s uvedenými cíli územního plánování hledána a prověřována taková řešení, která zajistí udržitelný rozvoj území, umožní pro území únosnou míru nové výstavby a zároveň budou dostatečně chránit nesporné přírodní a kulturní hodnoty, přestože v území prakticky zcela pokrytém Chráněnou krajinnou oblastí Jizerské hory (dále jen CHKO JH), částečně Krkonošským národním parkem (dále jen KRNP), památkovou rezervací Jizerka, územími soustavy Natura 2000 a dalšími přírodními a krajinnými hodnotami, bylo hledání obecně prospěšného souladu mezi zájmy soukromými a veřejnými zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů a jejich koordinace poměrně složitá.

Zmocněním pro uplatňování cílů územního plánování orgány územního plánování jsou úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona. Při pořizování územního plánu jsou plněny zejména úkoly stanovené v odst. 1 pod písm. b) „*stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území*“, c) „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání*“, f) „*stanovovat pořadí prováděných změn v území (etapizaci)*“, g) „*vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem*“, h) „*vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn*“, i) „*stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení*“, j) „*prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území*“, k) „*vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany*“, l) „*určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území*“, o) „*uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*“. Odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, opírá pořizovatel mj. i o úkoly územního plánování stanovené v § 19 odst. 1, písm. b), c), a o).

Úkol stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, je pro řešení v územním plánu konkretizován ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona cit.: „*Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.*“; obsah a účel územního plánu vyplývá dále i z ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona „*Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování ...*“

Vymezení ploch v územním plánu v rámci stanovení urbanistické koncepce, je tedy jedním ze základních úkolů územního plánu. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. c) je urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, uvedena jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. b) je urbanistická koncepce uvedena jako součást grafické části územního plánu – hlavního výkresu.

Stavební zákon dále stanoví pro vymezení ploch pravidla, která mají předcházet libovůli a zaručit všestranné posouzení a zdůvodnění řešení navrhovaných v územním plánu. V rámci ochrany nezastavěného území, což je, jak již bylo uvedeno, jedním ze základních cílů územního plánování, musí být, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu odůvodněno vyhodnocením účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

V rámci stanovení urbanistické koncepce (v souvislosti s tím i stanovení koncepce veřejné infrastruktury) jsou v ÚPK, v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a dále v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., navržena taková řešení, která vytvářejí předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a která zaručí i účelné využití území a předurčí soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Stanovení urbanistické koncepce je obsahem kapitoly 3 textové části ÚPK a je odůvodněno v kapitole 10.9 textové části odůvodnění. Urbanistická koncepce je vyjádřena v grafické části ÚPK – v hlavním výkrese a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkrese.

Se zřetelem na specifické nároky na prostředí obce Kořenov, v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce (*„Zachovat původní urbanistickou strukturu jednotlivých sídel v řešeném území, unikátní kulturní krajinu a stabilizovanou strukturu osídlení, které jsou výrazem identity území a jeho historického vývoje.“*), s ohledem na priority koncepce rozvoje území obce se současnou ochranou hodnot území, dle kapitoly 2 textové části ÚPK s názvem *„Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“*, je v textové části ÚPK urbanistická koncepce stanovena v kapitole 3 s názvem *„Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“*. Urbanistická koncepce souhrnně definovaná v textové části ÚPK je potvrzována v celém rozsahu v grafické části ÚPK.

Jsou stanoveny zásady pro využívání území, dále jsou v rámci urbanistické koncepce, v souladu s § 3 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, s následným rozlišením podle významu dle § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy územních rezerv. Součástí stanovené urbanistické koncepce je vymezení systému sídelní zeleně.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) stanoveny v kapitole 6 textové části ÚPK s názvem *„Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“*. Podmínky plošného a prostorového uspořádání v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) jsou stanoveny v podkapitole 3.5 (charakter a struktura zástavby) a

v citované kapitole č. 6 textové části ÚPK (výšková hladina zástavby, minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků, koeficient zastavěných ploch).

Stanovení urbanistické koncepce je v textové části odůvodnění ÚPK velmi podrobně odůvodněno v kapitole 10 s názvem „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty“ v podkapitole 10.8 s názvem „Východiska urbanistické koncepce“ a v podkapitole 10.9 s názvem „Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce“.

Urbanistická koncepce je v ÚPK stanovena na základě propracovaného a konkrétního vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona. Toto vyhodnocení je obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“.

Základem tohoto vyhodnocení je výpočet, z něhož projektant primárně vychází. Vyhodnocení je dále postaveno na jednoznačné rovině právní – nutnost respektování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, nutnost ochrany kvalitní zemědělské půdy, nezbytnost ochrany přírody a krajiny a ochrany památkových a kulturních hodnot území, které jsou velice výraznými limity využití území v obci Kořenov, dále nutnost respektování dalších limitů využití území, ale i výstupů z poslední úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Tanvald 2014 (hrozba, týkající se tématu ochrany přírody a krajiny „nekonceptní urbanizace území, včetně míry využití krajiny pro rekreační a sportovní účely“), a na neméně důležité rovině urbanistické, která je doménou projektanta – urbanisty (aplikace urbanistických zásad, zejména začlenění soustavy sídel do systému osídlení, vztah sídel a krajiny, prostorové a funkční uspořádání sídel a okolní krajiny, zásady a prvky prostorové kompozice v zastavěném území i v krajině, uchování a rozvíjení hodnot území, princip vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zástavbu a stávající dopravní systém a systém technické infrastruktury apod.), s přihlédnutím k ekonomickému hledisku (reálná a ekonomicky únosná možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, využití dopravní a technické infrastruktury, která již v území je atd.).

Podpůrnou a doplňující rovinou je rovina politická - vůle zastupitelstva obce, která je vyjádřena zejména ve schváleném zadání stanovením požadavků na urbanistickou koncepci: „*Obec se rozvíjí a bude se rozvíjet jako horské sídlo venkovského typu – tato uvedená hlavní zásada vyjadřuje rozhodující limit a nastoluje určitý způsob obecného uvažování při rozhodování v čase a území. V obci bude vždy zapotřebí vnímat a rozvíjet jednotlivé prvky území jako více méně samostatné entity spojené určitými vazbami, které však nikdy nedosáhnou hustoty a síly běžné obce nebo města.*“, a nepřímo vyplývá i z vyhodnocení výsledků projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, které zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona podatel nevyužil možnosti uplatnit připomínku.

Kapitola 9 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ je rozdělena do čtyř podkapitol.

V podkapitole 9.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci Kořenov“ je v potřebné míře podrobností zdůvodněno, které zastavitelné plochy dle platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen

ÚPnSÚ), tzn. územního plánu, který byl platnou územně plánovací dokumentací v době pořizování ÚPK, a který byl schválen Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996, jsou dosud nevyužity, zda je ÚPK zohledňuje a přejímá do svého řešení a proč, případně proč je využít k nové výstavbě nelze. Celkový přehled zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ je zpracován v přehledné tabulce, která obsahuje číselné označení plochy, její název dle ÚPnSÚ, údaj kolik procent plochy již bylo využito a jak s jednotlivými plochami bylo naloženo při zpracování nového ÚPK. Za účelem přehlednosti a jednoznačnosti vyhodnocení zpracoval projektant grafickou přílohu textové části odůvodnění „Příloha č. 4“. Jedná se o výřezy grafické části ÚPnSÚ a grafických částí schválených změn této územně plánovací dokumentace. Jednotlivé plochy v grafické příloze č. 4 jsou číselně označeny - shodně jako v tabulce.

Z takto zpracovaného přehledu vyplývá, že převážná většina zastavitelných ploch, které do doby zpracování ÚPK nebyly využity, včetně ploch přestaveb a územních rezerv, byla převzata do řešení nového ÚPK. Plochy, které jsou již využity, byly vymezeny jako zastavěné území.

Přestože není zákonná povinnost právní návaznosti platné územně plánovací dokumentace a územně plánovací dokumentace následně pořizované, projektant ve spolupráci s pořizovatelem i s obcí, prostřednictvím určeného zastupitele, uvedeným postupem, kdy zastavitelné plochy vymezené platným ÚPnSÚ byly v převážné většině převzaty a jsou součástí řešení nového územního plánu, postupuje v souladu s principem legitimního očekávání vlastníků pozemků, a to, že orgány veřejné správy budou podle platného územního plánu postupovat, že lze, v rámci principu předvídatelnosti rozhodování podle územního plánu na straně vlastníků pozemků, připravovat realizaci záměrů v souladu s územním plánem. To v plné míře neznamená, že by nebylo možné vydat nový územní plán, který bude měnit dosavadní podmínky využití území. Takové změny by však měly být odůvodněny změnami podmínek v území oproti podmínkám při schvalování původního územního plánu a zastupitelstvo obce musí s následky svého rozhodnutí počítat, včetně případných nároků vlastníků pozemků, kteří v rámci legitimního očekávání připravovali své záměry a vynaložili prostředky na tuto přípravu, na náhradu za změny v území (§ 102 stavebního zákona). Z těchto důvodů nebyly do řešení nového ÚPK převzaty pouze plochy, jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. Z těchto důvodů byly některé zastavitelné plochy redukovány.

V závěru této části vyhodnocení se konstatuje, že v ÚPnSÚ bylo vymezeno cca 8,96 ha ploch pro bydlení, jejichž využití je na základě odborného odhadu projektanta 30%, tj. cca 2,7 ha. Dále je konstatováno, že se zřetelem na charakter a strukturu zástavby a na polohu obce v území CHKO JH a částečně i v území KRNP, je zastavěné území obce účelně využito a možnosti další zástavby ve stabilizovaných plochách jsou téměř vyčerpány. Lze tedy počítat pouze s minimální rezervou ploch pro bydlení v zastavěném území, kterou tvoří proluky, volné nebo nevyužívané plochy. Odborným odhadem projektanta je možné v rámci této rezervy počítat s 10 bytovými jednotkami.

V podkapitole 9.2 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení“ jsou uvedena východiska pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb, principy situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb, potřeba vymezení nových bytových jednotek a z toho vyplývající celkový rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPK.

Pro bydlení jsou v ÚPK vymezeny plochy „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH); tyto plochy zahrnují stabilizované plochy zejména v Dolním Kořenově, ojediněle v Příchovicích. V řešeném území obce Kořenov, s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití, je charakteristickým rysem využití území bydlení v rodinných domech velmi úzce a neoddělitelně provázané s rekreací typu rodinné rekreace. Pro tuto funkci jsou ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) jako jednoznačně dominantní funkce v urbanizovaném území.

Vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. zejména ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vychází z vyhodnocení využití zastavěného území (rezerva ploch pro bydlení cca 10 bytových jednotek), z vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ, z odborného odhadu budoucího demografického vývoje, z polohy a pozice obce Kořenov v systému osídlení (poloha obce v těsné blízkosti Liberecké sídelní aglomerace na mezinárodním silničním tahu E65 a celostátní železniční trati 036), z polohy obce v rámci velkoplošných chráněných území (CHKO JH, KRNP, památková rezervace Jizerka) a s tím souvisejících zvýšených požadavků na ochranu přírodních a kulturních hodnot území, z koncepce rozvoje obce (rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce), z požadavků na vymezení zastavitelných ploch (prověřené záměry obce a vlastníků pozemků na provedení změn v území), z charakteru a struktury zástavby (s prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídké rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách), z přednostního vymezení ploch přestavby v zastavěném území, z požadavků na udržitelný rozvoj (vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro ekonomickou udržitelnost a pro sociální udržitelnost) a z nepochybně cenného a atraktivního přírodního prostředí.

Situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) vychází zejména z principu plošné a prostorové vazby stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestaveb, z principu respektování historicky utvářených urbanistických struktur jednotlivých sídel, z principu využití stávajících proluk v centrálních sídlech obce a soustředění převahy zastavitelných ploch do jádrových sídel (Tesařov, Příchovice), z principu omezení rozvoje zastavitelných ploch v rozptýlené zástavbě a ve volné krajině s ohledem na výrazné limity využití území (památková péče - památková rezervace Jizerka, ochrana přírody a krajiny – první až čtvrtá zóna odstupňované ochrany přírody CHKO JH, KRNP, územní systém ekologické stability, krajinný ráz, maloplošná zvláště chráněná území atd.) a dále i z obecného principu respektování všech ostatních limitů využití území, z principu situování rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury, z morfologických podmínek a uspořádání krajiny. V lokalitě, v níž se nachází pozemek, který je předmětem této námítky, je v ÚPK vymezena plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z31. Jedná se o plošně rozsáhlou zastavitelnou plochu, ze 100% převzatou, v souladu s principem věcné návaznosti na ÚPnSÚ, z ÚPnSÚ. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, plocha logicky uzavírá stávající zástavbu na severním okraji jihozápadní části Dolního Kořenova, přístup je zajištěn ze stávající místní komunikace, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury, bez zásadních nároků na veřejné výdaje. Z důvodu plošného rozsahu této plochy a potřeby stanovení podrobnějšího řešení koncepce území, včetně návrhu optimální dopravní obsluhy v rámci plochy a konkrétního řešení napojení na síť technické

infrastruktury, je plocha vymezena jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Potřeba nových bytových jednotek, z níž je vypočtena potřeba vymezení zastavitelných ploch, je v odůvodnění ÚPK stanovena se zřetelem na uvedená východiska a dále na základě požadavků vyplývajících z demografického vývoje – 15 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z nechtěného soužití – 17 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z polohy obce - 35 bytových jednotek a na základě odpadu bytového fondu - 25 bytových jednotek, s tím, že je odečtena rezerva 10 bytových jednotek v zastavěném území.

Dle výše uvedeného je v odůvodnění ÚPK stanovena potřeba 82 nových bytových jednotek na území obce a na základě toho je stanovena potřebná výměra ploch pro bydlení, v převážné většině ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR). S ohledem na charakter a strukturu zástavby, limity využití území a stanovené podmínky prostorového uspořádání je počítáno s průměrnou potřebou 2500m<sup>2</sup> na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m<sup>2</sup> v případě bytových domů s tím, že tyto rozlohy v sobě zahrnují potřebné výměry ploch pro zeleň a pro veškerou veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Z těchto důvodů hodnoty neodpovídají minimální výměře pro vymezení stavebních pozemků. Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o nové bytové jednotky je stanoven poměr nabídky bytových jednotek v rodinných domech následovně: 10% bytových jednotek v bytových domech (tj. 8 bytových jednotek) a 90% bytových jednotek v rodinných domech (tj. 74 bytových jednotek). Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení tedy spočívá v součtu potřeby ploch pro bydlení v rodinných domech 185 000m<sup>2</sup> (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m<sup>2</sup> (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m<sup>2</sup> (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m<sup>2</sup>; tedy cca 21,6 ha.

V návrhu ÚPK, předloženém k novému veřejnému projednání v červenci 2014, bylo vymezeno celkem 22,38 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 22,12 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Na základě výsledků nového veřejného projednání, kdy došlo k redukci a upřesnění vymezení zastavitelných ploch, je v ÚPK vymezeno celkem 21,87 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 21,61 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Mírně nadhodnocený návrh vymezených ploch pro bydlení v ÚPK vychází ze snahy obce nabídnout v konkurenci okolních sídel zájemcům o bydlení širokou škálu možností ploch určených pro výstavbu minimálně závislou na vlastnických vztazích v území. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, cílem je o něco málo vyšší nabídka než poptávka, s tím, že nadhodnocení je odůvodněné.

Plochy vymezené ÚPK převyšují vypočtenou potřebu zastavitelných ploch pro bydlení cca o 1,5% (3190m<sup>2</sup>). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a KRNP, a z toho vyplývajícího požadavku na nezahušťování rozptýlené zástavby, a stanovení podmínek využití území, respektujících charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz. Vliv na celkovou koncepci rozvoje obce má rovněž koncepce rozvoje stanovená ÚPnSÚ, která spočívá ve snaze rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu a zachovat a dále rozvíjet Tesařov jako funkční a správní centrum obce, na niž ÚPK věcně navazuje. V ÚPnSÚ je vymezeno poměrně velké množství zastavitelných ploch, které byly z výše uvedených



důvodů do řešení ÚPK v převážné většině převzaty. Do řešení nového ÚPK nebyly převzaty pouze plochy (nebo části ploch), jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. ÚPK za účelem vytvoření ucelené sledovatelné koncepce rozvoje, zamezující nahodilosti konkrétních řešení, a koncepce, která by v budoucnu neomezovala smysluplný rozvoj obce, věcně navazuje na ÚPnSÚ (zahrnutím převážné většiny stávajících dosud nevyužitých zastavitelných ploch do svého řešení) a vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy.

Na základě výpočtů a odborných odhadů projektanta je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení, převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vymezených ÚPK, odpovídá potřebám rozvoje obce Kořenov ve lhůtě (nejpozději do 4 let) pro předložení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období Zastupitelstvu obce Kořenov, která je stanovena v § 55 odst. 1 stavebního zákona.

V podkapitole 9.3 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch*“ je odůvodněno vymezení ostatních zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch občanského vybavení.

Zastavitelná plocha P-Z30 „*občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení*“ (OS) byla ze 100% převzata z ÚPnSÚ Kořenov. Plocha je vymezena ve vazbě na zastavěné území v jihozápadní části Dolního Kořenova za účelem rozvoje rekreačního potenciálu území, sportu a volnočasových aktivit, zejména v letní sezóně. Vymezením této plochy jsou územním plánem vytvořeny podmínky pro uspokojení poptávky po rozvoji občanského vybavení, adekvátní navrhované míře rozvoje obytné funkce obce a možnému nárůstu obyvatel. Plocha je v rámci struktury zástavby vhodně vymezena v návaznosti na stávající sportovní plochu, což v případě rozvoje této plochy vyvolá nižší investiční výdaje (možnost využití zázemí, investic do úprav terénu, apod.). Podpora rozvoje rekreačních, sportovních a volnočasových aktivit na území obce vytváří podmínky pro možný vznik nových pracovních příležitostí v oblasti služeb, pro každodenní rekreaci obyvatel a zajištění kvalitního obytného prostředí, což jsou jedny z podmínek pro stabilizaci a případný nárůst obyvatel. Přístup k ploše je zajištěn ze silnice III. třídy III/29018. Plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje.

Pro funkci výroby a skladování nejsou ÚPK vymezeny nové zastavitelné plochy jsou pouze stabilizovány plochy v rozsahu stávajících výrobních a zemědělských areálů. Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v rozsahu, který odpovídá stanovené koncepci rozvoje obce a rekreačnímu charakteru obce a jejich rozsah odpovídá, v návaznosti na plochy pro bydlení, potřebám rozvoje obce.

V podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*“ je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce č. 1, která obsahuje označení plochy – kód pod kterým je zastavitelná plocha uvedena v textové části ÚPK, v grafické části ÚPK i v grafické části odůvodnění, název příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, katastrální území, v němž je zastavitelná plocha situována, rozlohu plochy v ha a samostatné odůvodnění vymezení každé jednotlivé zastavitelné plochy, včetně uvedení limitů využití území. Celkový přehled odůvodnění vymezení ploch přestavby v ÚPK je ve stejném rozsahu zpracován v přehledné tabulce č. 2.

Z odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je sledovatelné a seznatelné, že tyto byly v ÚPK vymezovány v souladu se základními urbanistickými principy, mj. zejména

v návaznosti na zastavěné území, za předpokladu zajištění přístupu a dostupnosti sítí technické infrastruktury bez zásadních nároků na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Vzhledem k tomu, že plošně rozsáhlé zastavitelné plochy jsou v ÚPK vymezeny jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jsou u těchto ploch uvedeny i důvody, proč byla podmínka zpracování územní studie stanovena. Současně jsou zde uvedeny i důvody stanovení etapizace pro některé zastavitelné plochy.

Z odůvodnění vymezení ploch přestavby je mj. seznatelné, že jejich vymezením naplňuje ÚPK požadavek stavebního zákona, požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008 i požadavky Zásad územního rozvoje Libereckého kraje na hospodárné využívání zastavěného území, jeho intenzifikaci a přednostní využívání nevyužitých nebo podvyužívaných ploch v rámci zastavěného území.

Při vymezení zastavitelných ploch byly dále zohledněny plošné limity využití území, které zasahují celé řešené území, nebo jeho převážnou část. Jedná se zejména o polohu obce v území CHKO JH (v jeho první až čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH), v území KRNP (východní část řešeného území) a v území památkové rezervace Jizerka (katastrální území Jizerka, část obce Jizerka, okr. Jablonec nad Nisou), prohlášené nařízením vlády č.127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace (v textu odůvodnění rozhodnutí o námitce uváděno jako památková rezervace Jizerka). Do řešeného území rovněž zasahuje soustava Natura 2000 (evropsky významné lokality Rašeliniště Jizery, Rašeliniště Jizerky, Bukovec a ptačí oblast Jizerské hory) a maloplošná zvláště chráněná území (národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizery, národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizerky, přírodní rezervace Bukovec, přírodní rezervace Černá jezírka). Přestože z důvodu rozsahu těchto limitů nebylo možné vymezit zastavitelné plochy mimo jejich dosah, jsou zastavitelné plochy vymezeny tak, aby nedocházelo ke kolizi s vlivy uvedených limitů. Zastavitelné plochy byly vymezeny v součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, zejména s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH a Správa KRNP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které je předmětem této námítky, se nachází v území čtvrté zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Možnosti využití tohoto území vycházejí ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon č.114/1992 Sb.), z Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH, a dále zejména z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH, které stanovuje zásady ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. diferencovaně podle oblastí a míst krajinného rázu. Z hlediska zonace CHKO JH jsou, ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb. pro první a druhou zónu odstupňované ochrany přírody stanoveny základní ochranné podmínky v ustanovení 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Další zásady ochrany a využívání území CHKO JH jsou uvedeny v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Bližší ochranné podmínky CHKO JH jsou uvedeny ve Výnosu MKI ČR č.13853/67 o zřízení CHKO JH, který stanoví: *„Zřízením oblastí se zabezpečuje podle vědeckých poznatků a zásad zachování, zvyšování, využívání a obnova přírodního bohatství a ochrana jejího vzhledu s typickými krajinnými znaky, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životní prostředí, a tak sloužily k poučení, osvěžení a péči o zdraví našeho lidu; k typickým krajinným znakům náleží také místní zástavba lidového rázu“.*

Významným předmětem ochrany CHKO JH je ochrana krajinného rázu dle 12 zákona č.114/1992 Sb. Odborným dokumentem, který ve smyslu ustanovení § 12 zákona č.114/1992 Sb. vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, podrobněji hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a diferencovaně stanovuje zásady jeho ochrany včetně priorit je Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. J. Brychtová 2008). Podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH je území obce Kořenov zařazeno do oblasti krajinného rázu C – Jizerské hory - Jablonecko, podoblastí krajinného rázu POKR ABC-1, C-1, C-2, D-1 Olešnická, míst krajinného rázu MKR ABC-1-a, ABC-1-b, ABC-1-c, C-1-i, C-2-a, C-2-b, D-1-b.

Území, které je předmětem této námítky, je zařazeno do podoblasti krajinného rázu C-2 Příchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR C-2-b Polubný, Příchovice, Rejdice, Černá Říčka. Dle uvedeného podkladu je toto území charakterizováno jako horská venkovská krajina s menšími sídly a s výrazným zastoupením hodnotných objektů lidové architektury, rekreačně využívaná, se zemědělským využitím okolních luk a pastvin. Cílem a prioritou je zachovat ráz menších venkovských horských sídel, respektovat cennou vazbu k zemědělské krajině, chránit exponované polohy svahů před narušením novostavbami, technickými prvky či rekreačními objekty. K naplnění tohoto cíle jsou stanoveny zásady. V územním plánu je možné uplatnit principy vyjádřené zejména těmito zásadami: *„chránit ucelené části sídel, osad s rozvolněnou strukturou zástavby podél cest a s hodnotnými, typickými objekty – stabilizovaná území“, „ve stabilizovaných částech sídel upřednostnit vhodnou údržbu, obnovu, nevkládat novostavby, zachovat ráz lokalit jako celku (Tesařov, Růžodol, Horní Polubný severní část, Příchovice směrem k Rejdicím)“, „zástavbu sídel doplňovat spíše dílčím způsobem, ne plošným, zachovat charakter venkovského sídla, nezahušťovat strukturu zástavby“, „nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahů“, „zachovat rozvolněný charakter zástavby rozptýlené ve svazích“.*

Dalším základním dokumentem péče o chráněné území je Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, mj. i pro územně plánovací dokumentaci. Plán péče o CHKO JH stanoví (územně, věcně a mírou podrobnosti) ve vztahu k ÚPK konkrétní cíle ochrany krajiny. Jedná se zejména o následující cíle, jejichž principy je možné uplatnit v územním plánu: *„rozvoj obcí a měst v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)“, „uchování volné krajiny“, „koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině“, „pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“, „zachovat migrační prostupnost krajiny“, „novou dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat ve volné krajině pouze v prokazatelně nezbytných případech veřejného zájmu“, „podporovat stabilizaci záchytných parkovišť v turistických východiscích do centrální části Jizerských hor, stabilizovat je a kultivovat“.*

Zásady ochrany přírody a krajiny stanovené v uvedených základních dokumentech péče o CHKO JH (v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO JH a v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020), které je možné uplatnit v územním plánování, resp. v územním plánu (s ohledem na stanovený obsah územního plánu v § 43 odst. 1 stavebního zákona), byly promítnuty do řešení ÚPK v rámci stanovení urbanistické koncepce, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7

vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f). V souladu s uvedenou legislativou jsou z důvodu zachování hodnot území (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a z důvodů ochrany krajinného rázu, struktury a charakteru zástavby jednotlivých sídel v ÚPK stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: *charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch.*

Návaznost na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (na věcné principy stanovených zásad) je zřejmá z podkapitoly 3.1 textové části ÚPK s názvem „*Urbanistická koncepce*“, kde jsou stanoveny zásady využívání území pro celé území obce Kořenov; např. „*zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch*“, „*posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce*“, „*respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině*“.

Charakter a struktura zástavby jsou stanoveny v podkapitole 3.5 textové části ÚPK s názvem „*Charakter a struktura zástavby*“. ÚPK rozlišuje z pohledu charakteru a struktury zástavby řešené území na sídelní jednotky, pro které stanovuje specifické zásady využívání území. Stanovený charakter a struktura zástavby jednotlivých sídel vychází ze stávajícího převažujícího charakteru a struktury zástavby sídel a z návrhu jeho cílového stavu. Územní vymezení sídelních jednotek je odůvodněno v podkapitole 10.8 textové části odůvodnění s názvem „*Východiska urbanistické koncepce*“ a v podkapitole 10.9 textové části odůvodnění s názvem „*Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce*“.

Z odůvodnění urbanistické koncepce je zřejmé zejména, že vymezením zastavitelných ploch s převládající funkcí bydlení ÚPK navazuje na ÚPnSÚ, tzn. na územně plánovací dokumentaci, platnou v době pořizování ÚPK, a rozvíjí stanovenou koncepci. Významné zastavitelné plochy tvoří proluky či obvodové extenze v bezprostřední návaznosti na centrální část obce – Horní Kořenov, Tesařov a Příchovice. Pro rozvoj území, při snaze o zachování charakteru krajiny, není vhodné doplňovat a významně rozšiřovat rozptýlenou zástavbu. Cílem územního plánu je nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny a dále posílení integrity center obce v sociální i hospodářské sféře. Stanovením minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků (v zastavitelných plochách i v zastavěném území) a koeficientu zastavěných ploch jsou ÚPK vytvořeny předpoklady pro naplnění principu nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které je předmětem této námítky, je situováno v sídelní jednotce Dolní Kořenov, která je charakterizována takto: „*Zástavbu Dolního Kořenova lze rozdělit na dvě části – zástavbu ve východní části, která je situovaná v hlubokém údolí řeky Jizery (převážně na jejím pravém břehu) a navazujících bočních údolích a zástavbu v západní části, jež se váže na silnici I. třídy I/10 a na ni navazující místní komunikace. Zástavba ve východní části je kompaktní, různorodá, od výrobních a skladových areálů, bytových domů po městské domy (vily a rodinné domy). V důsledku stanoveného záplavového území řeky Jizery nejsou ÚPK v této části území vymezeny zastavitelné plochy či plochy přestavby s výjimkou plochy pro čistírnu odpadních vod a plochy pro sport. Zástavbu v západní části tvoří zejména objekty pro bydlení a rekreaci a objekty pro ubytování a stravování. Z důvodu dobré dopravní dostupnosti a existence stávající technické infrastruktury je do tohoto sídla situována značná část zastavitelných ploch, a to zejména ploch pro bydlení smíšené – rekreační, ploch*

*dopravních a ploch sportovních, které navazují na stávající sportovní areály. V této sídelní jednotce se nachází i několik samot.“*

Pro sídelní jednotku Dolní Kořenov jsou v kapitole 3.5 textové části ÚPK (charakter a struktura zástavby) stanoveny mj. i zásady charakterizující zástavbu v návaznosti na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH, např.: „v západní části rostlá zástavba venkovského charakteru vázaná na silnici I/10 a místní komunikace, ve východní části údolní kompaktní zástavba podél pravého břehu řeky Jizery“. V návaznosti na charakter této sídelní jednotky a na charakter a strukturu zástavby stanoví ÚPK zásady využívání území pro sídelní jednotku Dolní Kořenov, a to: „podporovat soustředění a obnovu výrobních aktivit ve stabilizovaných plochách výroby“, „průběžně sledovat způsob využití ploch výroby a jejich okolí, v případě potřeby reagovat na aktuální požadavky na změny jejich funkčního využití“.

Z uvedeného vyplývá, že stanovení urbanistické koncepce je v ÚPK důsledně koordinováno s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a dále i se záměry na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu. Požadovaný záměr by nevhodně rozvíjel zástavbu ve volné krajině.

Je tedy nezpochybnitelné a řádně doložené a odůvodněné, že vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK, je objektivní, je podloženo potřebou vymezení zastavitelných ploch, jejichž rozsah odpovídá potřebám rozvoje obce, je sledovatelné z jakých důvodů byly jednotlivé konkrétní zastavitelné plochy vymezeny v určitém místě a v daném rozsahu. Vymezení zastavitelných ploch je důsledně koordinováno s limity využití území, s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) za současného zohlednění dalších významných skutečností, vyplývajících ze základních dokumentů péče o CHKO JH (z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH).

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK tedy odpovídá náročným podmínkám stavebního zákona na objektivní posouzení ze stanovených kritérií a zejména, což je zdůrazněno zvýšenými požadavky správního řádu s ohledem na formu opatření obecné povahy (§171 a následující správního řádu), ve které je územní plán vydáván, na odůvodnění přijatých řešení, která musí být v souladu s veřejným zájmem a musí odpovídat okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) a musí vycházet ze stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu).

ÚPK byl vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám rozvoje obce Kořenov. Je výsledkem regulérního procesu pořizování, byl projednán s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a na základě tohoto projednání upraven a je tedy výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány. Tato dohoda byla v poslední fázi pořizování územního plánu završena vyhodnocením projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPK s veřejností (§ 52 stavebního zákona), resp. návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, projednáním těchto návrhů s dotčenými orgány a s krajským úřadem, a zajištěním závěrečných úprav územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, v konkrétním případě pořizování ÚPK dále zajištěním podstatných úprav návrhu ÚPK a jejich projednáním v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezování zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), vymezení zastavitelných ploch je podloženo výpočtem při zohlednění všech dalších rozhodných podkladů. ÚPK v současné době vymezuje optimální potřebu zastavitelných ploch pro bydlení, co do jejich rozsahu i lokalizace, pro přiměřený a odůvodněný rozvoj všech sídel obce Kořenov – důvody jsou zřejmé a logicky sledovatelné z odůvodnění ÚPK, které obsahuje vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a naplňuje v plné míře požadavek stanovený v § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona.

K části námítky, v níž podatel poukazuje na to, že s připomínkami a s námitkami nebylo procesně naloženo tak, jak pořizovateli ukládá stavební zákon, pořizovatel uvádí, že projednání pořizované územně plánovací dokumentace s veřejností je dáno příslušnými ustanoveními stavebního zákona a správního řádu. Dle ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel doručí návrh územního plánu veřejnou vyhláškou, do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Možnosti uplatnit připomínku v této fázi pořizování ÚPK podatel nevyužil (viz výše). Dle § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení uplatnit námitku. Této možnosti podatel využil a v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo 12.07.2011 námitku uplatnil a dále se aktivně účastnil všech dalších fází pořizování ÚPK (viz výše). Dle uvedených právních předpisů se konkrétní části řešení územního plánu s jednotlivými vlastníky pozemků jednotlivě neprojednávají, veřejnost může v příslušných fázích pořizování územního plánu uplatnit připomínky a námitky.

Na uplatněné připomínky, ani na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje, s ohledem na veřejné zájmy, ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. K těmto návrhům uplatní dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán stanoviska. Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu ustanovení §172 správního řádu součástí odůvodnění opatření obecné povahy, jímž bude územní plán vydán, tzn. součástí odůvodnění územního plánu. ÚPK vydá Zastupitelstvo obce Kořenov opatřením obecné povahy, které ve smyslu ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu bude oznámeno veřejnou vyhláškou.

K části námítky, v níž podatel poukazuje na ověření jeho požadavků jednáním s představiteli obce, pořizovatel uvádí, že tato jednání nejsou podatelem nijak konkretizována ani doložena (např. zápisem či záznamem z jednání, usnesením zastupitelstva obce apod.). Na tuto část námítky tedy není možno konkrétně reagovat. Lze pouze obecně uvést, že názor představitelů obce, je v procesu tvorby a pořízení územního plánu pouze podpůrný. Rozhodující je řešení projektanta jako osoby s oprávněním k výkonu vybrané činnosti ve výstavbě, kterou se rozumí mj. i zpracování územně plánovací dokumentace a dále zákonnost procesu pořízení územního plánu dle příslušných ustanovení stavebního zákona, za kterou odpovídá pořizovatel. Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost, jím zpracované územně plánovací dokumentace, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci (§ 158 a 159 stavebního zákona). Odpovědností pořizovatele územního plánu je potom především zajištění koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území při současném splnění povinnosti postupovat

ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů (§ 4 odst. 2 stavebního zákona). Případný názor představitelů obce může být neopominutelným podnětem pro prověření v rámci zpracování a pořízení územního plánu, avšak není sám o sobě důvodem pro vymezení dalších zastavitelných ploch.

V závěru pořizovatel konstatuje, že za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu objektu pro bydlení či rekreaci. Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která umožní výstavbu dle přání jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územního plánu, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl zcela nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Pořizovatel zároveň konstatuje, že existence stávající, případně navržené zástavby v blízkosti území, které je předmětem této námitky, není důvodem pro vymezení dalších zastavitelných ploch, jediný zákonný důvod pro vymezení dalších zastavitelných ploch je dle striktního požadavku stavebního zákona odpovídající závěr vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), a dále na toto navazující stanovení urbanistické koncepce projektantem.

**Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný, v ÚPK vyhovět.**

**V ÚPK je ponecháno nezměněné řešení pozemku, a to vymezení části pozemku v rozsahu cca 2/3 jeho výměry (jihozápadní část pozemku) jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ (OS), označené kódem P-Z30. Zbývá část předmětného pozemku je v ÚPK součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).**

**Námítka č. 19 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

**rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námítku podal vlastník pozemků parcelní číslo 1766 a parcelní číslo 1767 oba v katastrálním území Polubný:**

**Paní Iveta Reinlová**

**Datum narození: v námitce nebylo uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Polní 12, 466 01 Jablonec nad Nisou**

**Námítka není opatřena podacím razítkem, z něhož by bylo zřejmé, kdy byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování. V námitce je uveden pouze datum vyhotovení podání, a to dne 12.07.2011.**



**Obsah uplatněné námítky (námítka není rozlišena na námítku a její odůvodnění):**

*„Nesouhlasím se zařazením pozemků parcelní číslo 1766 a 1767 oba v katastrálním území Polubný do ploch plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské (NS) a žádám o jejich vymezení jako plochy zastavitelné. Důvodem je záměr výstavby rodinných domů.“*

**Námítka byla dále podatelkou doplněna podáním s datem 18.07.2011, které též není opatřeno podacím razítkem.**

**Obsah doplnění námítky:**

*„Požadované funkční využití – změna plochy na bydlení – výstavba rodinných domů. Navržený pozemek sousedí přímo s pozemky 1763 a 1764/1, které jsou navrženy jako změnová plocha P-Z11 a navržené funkční využití je dopravní infrastruktura – parkoviště. Přes komunikace p.p.č. 3037 jsou stávající pozemky určené pro výstavbu a navržena nová plocha na části pozemku p.č. 487, který je veden jako změnová plocha P-Z50 s využitím smíšené obytné rekreační území. Domnívám se, že mnou navržené využití výše uvedených pozemků není v rozporu s okolním využitím pozemků a je možné je rovněž určit jako plochy smíšeného obytného a rekreačního území. K tomuto možnému využití mám k dispozici i kladné vyjádření zpracovatele ÚPK a rovněž byla žádost konzultována s pracovníkem Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory Ing. arch. Mejzrovou, která stavbu na těchto pozemcích připustila.“*

Území dotčené námítkou nebylo v textu, ani v přílohách námítky jednoznačně vymezeno. Podatelka uvádí v námítce pozemky parcelní číslo 1766 a parcelní číslo 1767 oba v katastrálním území Polubný, kterých se týká její požadavek.

V námítce podatelka neuvedla údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byly předmětné pozemky součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

## **ROZHODNUTÍ O NÁMÍTCĚ č. 19 – NÁMÍTCĚ SE NEVYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 19:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva

- námitka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námitka s datem 12.07.2011, uplatněná k návrhu ÚPK, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatelka nebyla vyzvána úřadem územního plánování k doplnění námítky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořizení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námítkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námitce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námitka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatelku k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

## **2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podatelkou v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že paní Iveta Reinlová, bytem, Polní 3369/12, 466 01 Jablonec nad Nisou, je vlastníkem pozemků parcelní číslo 1766 a 1767 oba v katastrálním území Polubný

Přestože námitka nesplňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatelka má přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem, je vlastníkem pozemků v obci Kořenov, a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemky v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podatelce oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námitka není opatřena podacím razítkem, z něhož by bylo zřejmé, kdy byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování. V námitce je uveden pouze datum vyhotovení podání, a to dne 12.07.2011. **Z tohoto data námítky pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) dovozuje, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

### 3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 19, uplatněné proti návrhu ÚPK, v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.) a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezování území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.); resp. z konkrétních ustanovení těchto právních předpisů a z toho, jak jsou naplňovány a konkretizovány vlastním řešením ÚPK. Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel ze Zadání Územního plánu Kořenov, schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 11.11.2009 usnesením č. 174/09, ze zvláštních právních předpisů a z konkrétních požadavků, vyplývajících z těchto zvláštních právních předpisů, které byly v průběhu pořizování ÚPK uplatňovány dotčenými orgány. Podpůrným pro rozhodnutí o námitce byly i Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Tanvald, jejich poslední úplná aktualizace 2014, zejména karta obce Kořenov – souhrn swot analýz dle témat. Uvedené právní předpisy a podklady byly vzaty v úvahu postupně jednotlivě i následně ve vzájemných souvislostech a v konečném důsledku vždy v souvislostech a vazbách na vlastní návrh řešení ÚPK a na odůvodnění tohoto řešení.

V návaznosti na uvedené právní předpisy a podklady je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námítky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Zástupce obce konstatoval, že návrh byl projednán na zasedání obecního zastupitelstva a zamítnut – usnesením č. 170/10.“*

V rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, uplatnily stanovisko k této námitce dotčené orgány:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) cit.: *„konstatuje, že zařazení pozemku do zastavitelných ploch nebylo předmětem návrhu ÚPK, proto se k záměru nevyjádřila. Správa CHKO JH se k zařazení plochy do smíšené obytné – rekreační vyjádří v případě, že bude předmětem řešení projednávaného návrhu ÚPK“.*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu vzhledem k počtu ploch vyznačených v ÚPK pro funkci bydlení, případně SR, nepovažuje návrh nové plochy za nezbytný. Pokud by však měla být vymezována minimální plocha pro umístění 1 objektu, pak požaduje tuto plochu předem dohodnout“.*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: *„bez úprav, plocha bude ponechána v navrženém funkčním využití“.* Tzn. jako součást nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití *„plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“* (NS).

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětných pozemků v katastrálním území Polubný, bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelky, vlastníka pozemků parcelní číslo 1766 a parcelní číslo 1767 oba v katastrálním území Polubný, na vymezení pozemků jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy pro funkci bydlení. Předmětný pozemek je dotčen limity využití území, a to ochranným pásmem silnice III. třídy III/29019 a dále (převážná část pozemků) vzdáleností do 50m od okraje lesa (ochranným pásmem lesa).

Pozemek je situován na okraji zástavby v části obce Polubný. Jedná se o louku o výměře 5664m<sup>2</sup> a skalní výchoz s porostem o výměře 97m<sup>2</sup>. V rámci mapování Natura 2000 byla louka vyhodnocena jako velmi kvalitní horská trojštětová louka. Dle podkladů Správy CHKO JH bylo toto potvrzeno prohlídkou lokality dne 16.07.2010, kdy bylo zjištěno, že se jedná o kvalitní horskou trojštětovou louku s výskytem koprniku štětinolistého (*Meum athamanticum*), zvláště chráněného druhu rostliny v kategorii ohrožené (viz zákon č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně přílohy č. II).

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, byly předmětné pozemky součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS). Řešení uvedených pozemků v katastrálním území Polubný se následně nezměnilo a v téže podobě bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce. V dalších fázích pořizování ÚPK již podatelka připomínku ani námítku neuplatnila.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je dále zásadním stanovení urbanistické koncepce v ÚPK ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona, tzn. vymezení zastavitelných ploch, včetně stanovení jejich rozsahu a odůvodnění jejich situování, stanovení podmínek pro jejich využití a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání. Podstatnou skutečností pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce jsou dále nesporné přírodní a kulturní hodnoty území a specifický charakter obce Kořenov.

Při vymezení zastavitelných ploch v ÚPK projektant vycházel ze základních cílů územního plánování, které jsou definovány v § 18 stavebního zákona. Dikcí ustanovení § 18 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona je jako stěžejní cíl územního plánování určen udržitelný rozvoj území, kterým je vyvážený stav územních podmínek tří specifických oblastí – příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a územní plánování je definováno jako soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zásadní význam pro nalézání shody o přijatelných řešeních na provedení změn v území má veřejný zájem, který chrání a uplatňuje územní plánování s tím, že současně je nutno mít na zřeteli hlediska pro harmonizaci stanovisek dotčených orgánů, kterým přísluší dle zvláštních právních předpisů ochrana veřejných zájmů na dílčích úsecích veřejné správy, i soukromých

zájmů, která jsou uvedena v § 18 odst. 4 stavebního zákona. „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. Veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování je tedy zhodnocování území, resp. územní rozvoj, ochrana krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezování zastavitelných ploch. V průběhu celého procesu pořízení ÚPK byla v souladu s uvedenými cíli územního plánování hledána a prověřována taková řešení, která zajistí udržitelný rozvoj území, umožní pro území únosnou míru nové výstavby a zároveň budou dostatečně chránit nesporné přírodní a kulturní hodnoty, přestože v území prakticky zcela pokrytém Chráněnou krajinnou oblastí Jizerské hory (dále jen CHKO JH), částečně Krkonošským národním parkem (dále jen KRNP), památkovou rezervací Jizerka, územími soustavy Natura 2000 a dalšími přírodními a krajinnými hodnotami, bylo hledání obecně prospěšného souladu mezi zájmy soukromými a veřejnými zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů a jejich koordinace poměrně složitá.

Zmocněním pro uplatňování cílů územního plánování orgány územního plánování jsou úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona. Při pořizování územního plánu jsou plněny zejména úkoly stanovené v odst. 1 pod písm. b) „stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území“, c) „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání“, f) „stanovovat pořadí prováděných změn v území (etapizaci)“, g) „vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem“, h) „vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn“, i) „stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení“, j) „prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území“, k) „vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany“, l) „určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území“, o) „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“. Odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, opírá pořizovatel mj. i o úkoly územního plánování stanovené v § 19 odst. 1, písm. b), c), a o).

Úkol stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, je pro řešení v územním plánu konkretizován ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona cit.: „Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“; obsah a účel územního plánu vyplývá dále i z ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování ....“

Vymezování ploch v územním plánu v rámci stanovení urbanistické koncepce, je tedy jedním ze základních úkolů územního plánu. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. c) je urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, uvedena jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. b) je urbanistická koncepce uvedena jako součást grafické části územního plánu – hlavního výkresu.

Stavební zákon dále stanoví pro vymezování ploch pravidla, která mají předcházet libovůli a zaručit všestranné posouzení a zdůvodnění řešení navrhovaných v územním plánu. V rámci ochrany nezastavěného území, což je, jak již bylo uvedeno, jedním ze základních cílů územního plánování, musí být, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu odůvodněno vyhodnocením účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

V rámci stanovení urbanistické koncepce (v souvislosti s tím i stanovení koncepce veřejné infrastruktury) jsou v ÚPK, v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a dále v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., navržena taková řešení, která vytvářejí předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a která zaručí i účelné využití území a předurčí soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Stanovení urbanistické koncepce je obsahem kapitoly 3 textové části ÚPK a je odůvodněno v kapitole 10.9 textové části odůvodnění. Urbanistická koncepce je vyjádřena v grafické části ÚPK – v hlavním výkrese a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkrese.

Se zřetelem na specifické nároky na prostředí obce Kořenov, v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce (*„Zachovat původní urbanistickou strukturu jednotlivých sídel v řešeném území, unikátní kulturní krajinu a stabilizovanou strukturu osídlení, které jsou výrazem identity území a jeho historického vývoje.“*), s ohledem na priority koncepce rozvoje území obce se současnou ochranou hodnot území, dle kapitoly 2 textové části ÚPK s názvem *„Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“*, je v textové části ÚPK urbanistická koncepce stanovena v kapitole 3 s názvem *„Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“*. Urbanistická koncepce souhrnně definovaná v textové části ÚPK je potvrzována v celém rozsahu v grafické části ÚPK.

Jsou stanoveny zásady pro využívání území, dále jsou v rámci urbanistické koncepce, v souladu s § 3 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, s následným rozlišením podle významu dle § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy územních rezerv. Součástí stanovené urbanistické koncepce je vymezení systému sídelní zeleně.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) stanoveny v kapitole 6 textové části ÚPK s názvem *„Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve*

*kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“.* Podmínky plošného a prostorového uspořádání v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) jsou stanoveny v podkapitole 3.5 (charakter a struktura zástavby) a v citované kapitole č. 6 textové části ÚPK (výšková hladina zástavby, minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků, koeficient zastavěných ploch).

Stanovení urbanistické koncepce je v textové části odůvodnění ÚPK velmi podrobně odůvodněno v kapitole 10 s názvem „*Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty*“ v podkapitole 10.8 s názvem „*Východiska urbanistické koncepce*“ a v podkapitole 10.9 s názvem „*Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce*“.

Urbanistická koncepce je v ÚPK stanovena na základě propracovaného a konkrétního vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona. Toto vyhodnocení je obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*“.

Základem tohoto vyhodnocení je výpočet, z něhož projektant primárně vychází. Vyhodnocení je dále postaveno na jednoznačné rovině právní – nutnost respektování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, nutnost ochrany kvalitní zemědělské půdy, nezbytnost ochrany přírody a krajiny a ochrany památkových a kulturních hodnot území, které jsou velice výraznými limity využití území v obci Kořenov, dále nutnost respektování dalších limitů využití území, ale i výstupů z poslední úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Tanvald 2014 (hrozba, týkající se tématu ochrany přírody a krajiny „*nekoncepční urbanizace území, včetně míry využití krajiny pro rekreační a sportovní účely*“), a na neméně důležité rovině urbanistické, která je doménou projektanta – urbanisty (aplikace urbanistických zásad, zejména začlenění soustavy sídel do systému osídlení, vztah sídel a krajiny, prostorové a funkční uspořádání sídel a okolní krajiny, zásady a prvky prostorové kompozice v zastavěném území i v krajině, uchování a rozvíjení hodnot území, princip vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zástavbu a stávající dopravnímu systém a systém technické infrastruktury apod.), s přihlédnutím k ekonomickému hledisku (reálná a ekonomicky únosná možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, využití dopravní a technické infrastruktury, která již v území je atd.).

Podpůrnou a doplňující rovinou je rovina politická - vůle zastupitelstva obce, která je vyjádřena zejména ve schváleném zadání stanovením požadavků na urbanistickou koncepci: „*Obec se rozvíjí a bude se rozvíjet jako horské sídlo venkovského typu – tato uvedená hlavní zásada vyjadřuje rozhodující limit a nastoluje určitý způsob obecného uvažování při rozhodování v čase a území. V obci bude vždy zapotřebí vnímat a rozvíjet jednotlivé prvky území jako více méně samostatné entity spojené určitými vazbami, které však nikdy nedosáhnou hustoty a síly běžné obce nebo města.*“, a nepřímou vyplývá i z vyhodnocení výsledků projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, které zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona podatelka nevyužila možnosti uplatnit připomínku.

Kapitola 9 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ je rozdělena do čtyř podkapitol.

V podkapitole 9.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci Kořenov“ je v potřebné míře podrobností zdůvodněno, které zastavitelné plochy dle platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), tzn. územního plánu, který byl platnou územně plánovací dokumentací v době pořizování ÚPK, a který byl schválen Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996, jsou dosud nevyužity, zda je ÚPK zohledňuje a přejímá do svého řešení a proč, případně proč je využít k nové výstavbě nelze. Celkový přehled zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ je zpracován v přehledné tabulce, která obsahuje číselné označení plochy, její název dle ÚPnSÚ, údaj kolik procent plochy již bylo využito a jak s jednotlivými plochami bylo naloženo při zpracování nového ÚPK. Za účelem přehlednosti a jednoznačnosti vyhodnocení zpracoval projektant grafickou přílohu textové části odůvodnění „Příloha č. 4“. Jedná se o výřezy grafické části ÚPnSÚ a grafických částí schválených změn této územně plánovací dokumentace. Jednotlivé plochy v grafické příloze č. 4 jsou číselně označeny - shodně jako v tabulce.

Z takto zpracovaného přehledu vyplývá, že převážná většina zastavitelných ploch, které do doby zpracování ÚPK nebyly využity, včetně ploch přestaveb a územních rezerv, byla převzata do řešení nového ÚPK. Plochy, které jsou již využity, byly vymezeny jako zastavěné území.

Přestože není zákonná povinnost právní návaznosti platné územně plánovací dokumentace a územně plánovací dokumentace následně pořizované, projektant ve spolupráci s pořizovatelem i s obcí, prostřednictvím určeného zastupitele, uvedeným postupem, kdy zastavitelné plochy vymezené platným ÚPnSÚ byly v převážné většině převzaty a jsou součástí řešení nového územního plánu, postupuje v souladu s principem legitimního očekávání vlastníků pozemků, a to, že orgány veřejné správy budou podle platného územního plánu postupovat, že lze, v rámci principu předvídatelnosti rozhodování podle územního plánu na straně vlastníků pozemků, připravovat realizaci záměrů v souladu s územním plánem. To v plné míře neznamená, že by nebylo možné vydat nový územní plán, který bude měnit dosavadní podmínky využití území. Takové změny by však měly být odůvodněny změnami podmínek v území oproti podmínkám při schvalování původního územního plánu a zastupitelstvo obce musí s následky svého rozhodnutí počítat, včetně případných nároků vlastníků pozemků, kteří v rámci legitimního očekávání připravovali své záměry a vynaložili prostředky na tuto přípravu, na náhradu za změny v území (§ 102 stavebního zákona). Z těchto důvodů nebyly do řešení nového ÚPK převzaty pouze plochy, jejichž vymezení bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. Z týchž důvodů byly některé zastavitelné plochy redukovány.

V závěru této části vyhodnocení se konstatuje, že v ÚPnSÚ bylo vymezeno cca 8,96 ha ploch pro bydlení, jejichž využití je na základě odborného odhadu projektanta 30%, tj. cca 2,7 ha. Dále je konstatováno, že se zřetelem na charakter a strukturu zástavby a na polohu obce v území CHKO JH a částečně i v území KRNP, je zastavěné území obce účelně využito a možnosti další zástavby ve stabilizovaných plochách jsou téměř vyčerpány. Lze tedy počítat pouze s minimální rezervou ploch pro bydlení v zastavěném území, kterou tvoří



proluky, volné nebo nevyužívané plochy. Odborným odhadem projektanta je možné v rámci této rezervy počítat s 10 bytovými jednotkami.

V podkapitole 9.2 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení*“ jsou uvedena východiska pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb, principy situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb, potřeba vymezení nových bytových jednotek a z toho vyplývající celkový rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPK.

Pro bydlení jsou v ÚPK vymezeny plochy „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH); tyto plochy zahrnují stabilizované plochy zejména v Dolním Kořenově, ojedinele v Příchovicích. V řešeném území obce Kořenov, s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití, je charakteristickým rysem využití území bydlení v rodinných domech velmi úzce a neoddělitelně provázané s rekreací typu rodinné rekreace. Pro tuto funkci jsou ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) jako jednoznačně dominantní funkce v urbanizovaném území.

Vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. zejména ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vychází z vyhodnocení využití zastavěného území (rezerva ploch pro bydlení cca 10 bytových jednotek), z vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ, z odborného odhadu budoucího demografického vývoje, z polohy a pozice obce Kořenov v systému osídlení (poloha obce v těsné blízkosti Liberecké sídelní aglomerace na mezinárodním silničním tahu E65 a celostátní železniční trati 036), z polohy obce v rámci velkoplošných chráněných území (CHKO JH, KRNP, památková rezervace Jizerka) a s tím souvisejících zvýšených požadavků na ochranu přírodních a kulturních hodnot území, z koncepce rozvoje obce (rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce), z požadavků na vymezení zastavitelných ploch (prověřené záměry obce a vlastníků pozemků na provedení změn v území), z charakteru a struktury zástavby (s prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídce rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách), z přednostního vymezení ploch přestavby v zastavěném území, z požadavků na udržitelný rozvoj (vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro ekonomickou udržitelnost a pro sociální udržitelnost) a z nepochybně cenného a atraktivního přírodního prostředí.

Situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, tzn. převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) vychází zejména z principu plošné a prostorové vazby stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestaveb, z principu respektování historicky utvářených urbanistických struktur jednotlivých sídel, z principu využití stávajících proluk v centrálních sídlech obce a soustředění převahy zastavitelných ploch do jádrových sídel (Tesařov, Příchovice), z principu omezení rozvoje zastavitelných ploch v rozptýlené zástavbě a ve volné krajině s ohledem na výrazné limity využití území (památková péče - památková rezervace Jizerka, ochrana přírody a krajiny – první až čtvrtá zóna odstupňované ochrany přírody CHKO JH, KRNP, územní systém ekologické stability, krajinný ráz, maloplošná zvláště chráněná území atd.) a dále i z obecného principu respektování všech ostatních limitů využití území, z principu situování rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury, z morfologických podmínek a uspořádání krajiny. V lokalitě, v níž se nacházejí pozemky, které jsou předmětem této námítky, jsou v ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy*

*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z9 a P-Z50. Plocha P-Z9 byla ze 100% převzata z ÚPnSÚ, plocha vhodně doplňuje stávající zástavbu v jižní části Horního Polubného, plocha je vymezena v proluce mezi zastavěným územím severně od sokolovny Polubný, přístup je zajištěn ze silnice III. třídy III/29019, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. Plocha P-Z50 byla ze 100% převzata z ÚPnSÚ, plocha je vymezena v proluce mezi zastavěným územím na jižním okraji Horního Polubného, přístup je zajištěn ze silnice III. třídy III/29019, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje.

Potřeba nových bytových jednotek, z níž je vypočtena potřeba vymezení zastavitelných ploch, je v odůvodnění ÚPK stanovena se zřetelem na uvedená východiska a dále na základě požadavků vyplývajících z demografického vývoje – 15 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z nechtěného soužití – 17 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z polohy obce - 35 bytových jednotek a na základě odpadu bytového fondu - 25 bytových jednotek, s tím, že je odečtena rezerva 10 bytových jednotek v zastavěném území.

Dle výše uvedeného je v odůvodnění ÚPK stanovena potřeba 82 nových bytových jednotek na území obce a na základě toho je stanovena potřebná výměra ploch pro bydlení, v převážné většině ploch *„plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR). S ohledem na charakter a strukturu zástavby, limity využití území a stanovené podmínky prostorového uspořádání je počítáno s průměrnou potřebou 2500m<sup>2</sup> na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m<sup>2</sup> v případě bytových domů s tím, že tyto rozlohy v sobě zahrnují potřebné výměry ploch pro zeleň a pro veškerou veřejnou infrastrukturu, zejména dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství. Z těchto důvodů hodnoty neodpovídají minimální výměře pro vymezení stavebních pozemků. Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o nové bytové jednotky je stanoven poměr nabídky bytových jednotek v rodinných domech následovně: 10% bytových jednotek v bytových domech (tj. 8 bytových jednotek) a 90% bytových jednotek v rodinných domech (tj. 74 bytových jednotek). Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení tedy spočívá v součtu potřeby ploch pro bydlení v rodinných domech 185 000m<sup>2</sup> (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m<sup>2</sup> (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m<sup>2</sup> (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m<sup>2</sup>; tedy cca 21,6 ha.

V návrhu ÚPK, předloženém k novému veřejnému projednání v červenci 2014, bylo vymezeno celkem 22,38 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 22,12 ha v plochách *„plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách *„plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Na základě výsledků nového veřejného projednání, kdy došlo k redukci a upřesnění vymezení zastavitelných ploch, je v ÚPK vymezeno celkem 21,87 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 21,61 ha v plochách *„plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách *„plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Mírně nadhodnocený návrh vymezených ploch pro bydlení v ÚPK vychází ze snahy obce nabídnout v konkurenci okolních sídel zájemcům o bydlení širokou škálu možností ploch určených pro výstavbu minimálně závislou na vlastnických vztazích v území. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, cílem je o něco málo vyšší nabídka než poptávka, s tím, že nadhodnocení je odůvodněné.

Plochy vymezené ÚPK převyšují vypočtenou potřebu zastavitelných ploch pro bydlení cca o 1,5% (3190m<sup>2</sup>). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a

KRNAP, a z toho vyplývajícího požadavku na nezahušťování rozptýlené zástavby, a stanovení podmínek využití území, respektujících charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz. Vliv na celkovou koncepci rozvoje obce má rovněž koncepce rozvoje stanovená ÚPnSÚ, která spočívá ve snaze rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu a zachovat a dále rozvíjet Tesařov jako funkční a správní centrum obce, na niž ÚPK věcně navazuje. V ÚPnSÚ je vymezeno poměrně velké množství zastavitelných ploch, které byly z výše uvedených důvodů do řešení ÚPK v převážné většině převzaty. Do řešení nového ÚPK nebyly převzaty pouze plochy (nebo části ploch), jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. ÚPK za účelem vytvoření ucelené sledovatelné koncepce rozvoje, zamezující nahodilosti konkrétních řešení, a koncepce, která by v budoucnu neomezovala smysluplný rozvoj obce, věcně navazuje na ÚPnSÚ (zahrnutím převážné většiny stávajících dosud nevyužitých zastavitelných ploch do svého řešení) a vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy.

Na základě výpočtů a odborných odhadů projektanta je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení, převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vymezených ÚPK, odpovídá potřebám rozvoje obce Kořenov ve lhůtě (nejpozději do 4 let) pro předložení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období Zastupitelstvu obce Kořenov, která je stanovena v § 55 odst. 1 stavebního zákona.

V podkapitole 9.3 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch*“ je odůvodněno vymezení ostatních zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch občanského vybavení. Pro funkci výroby a skladování nejsou ÚPK vymezeny nové zastavitelné plochy jsou pouze stabilizovány plochy v rozsahu stávajících výrobních a zemědělských areálů. Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v rozsahu, který odpovídá stanovené koncepci rozvoje obce a rekreačnímu charakteru obce a jejich rozsah odpovídá, v návaznosti na plochy pro bydlení, potřebám rozvoje obce.

V podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*“ je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce č. 1, která obsahuje označení plochy – kód pod kterým je zastavitelná plocha uvedena v textové části ÚPK, v grafické části ÚPK i v grafické části odůvodnění, název příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, katastrální území, v němž je zastavitelná plocha situována, rozlohu plochy v ha a samostatné odůvodnění vymezení každé jednotlivé zastavitelné plochy, včetně uvedení limitů využití území. Celkový přehled odůvodnění vymezení ploch přestavby v ÚPK je ve stejném rozsahu zpracován v přehledné tabulce č. 2.

Z odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je sledovatelné a seznatelné, že tyto byly v ÚPK vymezovány v souladu se základními urbanistickými principy, mj. zejména v návaznosti na zastavěné území, za předpokladu zajištění přístupu a dostupnosti sítí technické infrastruktury bez zásadních nároků na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Vzhledem k tomu, že plošně rozsáhlé zastavitelné plochy jsou v ÚPK vymezeny jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jsou u těchto ploch uvedeny i důvody, proč byla podmínka zpracování územní studie stanovena. Současně jsou zde uvedeny i důvody stanovení etapizace pro některé zastavitelné plochy.

Z odůvodnění vymezení ploch přestavby je mj. seznatelné, že jejich vymezením naplňuje ÚPK požadavek stavebního zákona, požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008 i požadavky Zásad územního rozvoje Libereckého kraje na hospodárné využívání zastavěného území, jeho intenzifikaci a přednostní využívání nevyužitých nebo podvyužívaných ploch v rámci zastavěného území.

Při vymezení zastavitelných ploch byly dále zohledněny plošné limity využití území, které zasahují celé řešené území, nebo jeho převážnou část. Jedná se zejména o polohu obce v území CHKO JH (v jeho první až čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH), v území KRNAP (východní část řešeného území) a v území památkové rezervace Jizerka (katastrální území Jizerka, část obce Jizerka, okr. Jablonec nad Nisou), prohlášené nařízením vlády č.127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace (v textu odůvodnění rozhodnutí o námitce uváděno jako památková rezervace Jizerka). Do řešeného území rovněž zasahuje soustava Natura 2000 (evropsky významné lokality Rašeliniště Jizery, Rašeliniště Jizerky, Bukovec a ptačí oblast Jizerské hory) a maloplošná zvláště chráněná území (národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizery, národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizerky, přírodní rezervace Bukovec, přírodní rezervace Černá jezírka). Přestože z důvodu rozsahu těchto limitů nebylo možné vymezit zastavitelné plochy mimo jejich dosah, jsou zastavitelné plochy vymezeny tak, aby nedocházelo ke kolizi s vlivy uvedených limitů. Zastavitelné plochy byly vymezeny v součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, zejména s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH a Správa KRNAP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které je předmětem této námítky, se nachází v území třetí zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Možnosti využití tohoto území vycházejí ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon č.114/1992 Sb.), z Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH, a dále zejména z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH, které stanovuje zásady ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. diferencovaně podle oblastí a míst krajinného rázu. Z hlediska zonace CHKO JH jsou, ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb. pro první a druhou zónu odstupňované ochrany přírody stanoveny základní ochranné podmínky v ustanovení 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Další zásady ochrany a využívání území CHKO JH jsou uvedeny v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Bližší ochranné podmínky CHKO JH jsou uvedeny ve Výnosu MKI ČR č.13853/67 o zřízení CHKO JH, který stanoví: *„Zřízením oblasti se zabezpečuje podle vědeckých poznatků a zásad zachování, zvyšování, využívání a obnova přírodního bohatství a ochrana jejího vzhledu s typickými krajinnými znaky, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životní prostředí, a tak sloužily k poučení, osvěžení a péči o zdraví našeho lidu; k typickým krajinným znakům náleží také místní zástavba lidového rázu“.*

Významným předmětem ochrany CHKO JH je ochrana krajinného rázu dle 12 zákona č.114/1992 Sb. Odborným dokumentem, který ve smyslu ustanovení § 12 zákona č.114/1992 Sb. vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, podrobněji hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a diferencovaně stanovuje zásady jeho ochrany včetně priorit je Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. J. Brychtová 2008). Podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH je území obce Kořenov zařazeno do oblasti krajinného rázu C – Jizerské hory - Jablonecko, podoblastí krajinného rázu POKR

ABC-1, C-1, C-2, D-1 Olešnická, míst krajinného rázu MKR ABC-1-a, ABC-1-b, ABC-1-c, C-1-i, C-2-a, C-2-b, D-1-b.

Území, které je předmětem této námítky, je zařazeno do podoblasti krajinného rázu C-2 Příchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR C-2-b Polubný, Příchovice, Rejdice, Černá Říčka. Dle uvedeného podkladu je toto území charakterizováno jako horská venkovská krajina s menšími sídly a s výrazným zastoupením hodnotných objektů lidové architektury, rekreačně využívaná, se zemědělským využitím okolních luk a pastvin. Cílem a prioritou je zachovat ráz menších venkovských horských sídel, respektovat cennou vazbu k zemědělské krajině, chránit exponované polohy svahů před narušením novostavbami, technickými prvky či rekreačními objekty. K naplnění tohoto cíle jsou stanoveny zásady. V územním plánu je možné uplatnit principy vyjádřené zejména těmito zásadami: *„chránit ucelené části sídel, osad s rozvolněnou strukturou zástavby podél cest a s hodnotnými, typickými objekty – stabilizovaná území“, „ve stabilizovaných částech sídel upřednostnit vhodnou údržbu, obnovu, nevkládat novostavby, zachovat ráz lokalit jako celku (Tesařov, Růžodol, Horní Polubný severní část, Příchovice směrem k Rejdicím)“, „zástavbu sídel doplňovat spíše dílčím způsobem, ne plošným, zachovat charakter venkovského sídla, nezahušťovat strukturu zástavby“, „nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahů“, „zachovat rozvolněný charakter zástavby rozptýlené ve svazích“.*

Dalším základním dokumentem péče o chráněné území je Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, mj. i pro územně plánovací dokumentaci. Plán péče o CHKO JH stanoví (územně, věcně a mírou podrobnosti) ve vztahu k ÚPK konkrétní cíle ochrany krajiny. Jedná se zejména o následující cíle, jejichž principy je možné uplatnit v územním plánu: *„rozvoj obcí a měst v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)“, „uchování volné krajiny“, „koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině“, „pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“, „zachovat migrační prostupnost krajiny“, „novou dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat ve volné krajině pouze v prokazatelně nezbytných případech veřejného zájmu“, „podporovat stabilizaci záchytných parkovišť v turistických východiscích do centrální části Jizerských hor, stabilizovat je a kultivovat“.*

Zásady ochrany přírody a krajiny stanovené v uvedených základních dokumentech péče o CHKO JH (v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO JH a v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020), které je možné uplatnit v územním plánování, resp. v územním plánu (s ohledem na stanovený obsah územního plánu v § 43 odst. 1 stavebního zákona), byly promítnuty do řešení ÚPK v rámci stanovení urbanistické koncepce, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f). V souladu s uvedenou legislativou jsou z důvodu zachování hodnot území (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a z důvodů ochrany krajinného rázu, struktury a charakteru zástavby jednotlivých sídel v ÚPK stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: *charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch.*

Návaznost na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (na věcné principy stanovených zásad) je zřejmá z podkapitoly 3.1 textové části ÚPK s názvem „Urbanistická koncepce“, kde jsou stanoveny zásady využívání území pro celé území obce Kořenov; např. „zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch“, „posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce“, „respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině“.

Charakter a struktura zástavby jsou stanoveny v podkapitole 3.5 textové části ÚPK s názvem „Charakter a struktura zástavby“. ÚPK rozlišuje z pohledu charakteru a struktury zástavby řešené území na sídelní jednotky, pro které stanovuje specifické zásady využívání území. Stanovený charakter a struktura zástavby jednotlivých sídel vychází ze stávajícího převažujícího charakteru a struktury zástavby sídel a z návrhu jeho cílového stavu. Územní vymezení sídelních jednotek je odůvodněno v podkapitole 10.8 textové části odůvodnění s názvem „Východiska urbanistické koncepce“ a v podkapitole 10.9 textové části odůvodnění s názvem „Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce“.

Z odůvodnění urbanistické koncepce je zřejmé zejména, že vymezením zastavitelných ploch s převládající funkcí bydlení ÚPK navazuje na ÚPnSÚ, tzn. na územně plánovací dokumentaci, platnou v době pořizování ÚPK, a rozvíjí stanovenou koncepci. Významné zastavitelné plochy tvoří proluky či obvodové extenze v bezprostřední návaznosti na centrální část obce – Horní Kořenov, Tesařov a Příchovice. Pro rozvoj území, při snaze o zachování charakteru krajiny, není vhodné doplňovat a významně rozšiřovat rozptýlenou zástavbu. Cílem územního plánu je nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny a dále posílení integrity center obce v sociální i hospodářské sféře. Stanovením minimální výměry pro vymezování stavebních pozemků (v zastavitelných plochách i v zastavěném území) a koeficientu zastavěných ploch jsou ÚPK vytvořeny předpoklady pro naplnění principu nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které je předmětem této námítky, je situováno v sídelní jednotce Polubný, která je charakterizována takto: „Polubný je osídlení s historicky utvářeným centrálním prostorem, jehož dominantou je stavba kostela sv. Jana Křtitele se hřbitovem. Z centrálního prostoru vybíhají paprskovitě hlavní komunikační osy, podél nichž je situována stávající zástavba. Charakter zástavby je smíšený, objekty rodinných domů a rekreačních objektů doplňují z velké části objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubených horských chalup jizerskohorského typu). Zastavitelné plochy a ploch přestavby jsou lokalizovány výhradně ve vazbě na stávající komunikační skelet. Vymezeny jsou převážně plochy pro bydlení „plochy smíšené obytné – rekreační“ doplněné o nezbytné plochy občanského vybavení. Severozápadně od kostela sv. Jana Křtitele přechází rostlá zástavba v rozptýlenou zástavbu, severně v samostatné enklávy (Václavíkova Studánka) a samoty (Na Kobyle). Při silnici III/29018 se nachází zemědělský areál. Polubný je jedním z nástupních míst Jizerské magistrály“.

Pro sídelní jednotku Polubný jsou v kapitole 3.5 textové části ÚPK (charakter a struktura zástavby) stanoveny mj. i zásady charakterizující zástavbu v návaznosti na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH, např.: „rostlá zástavba venkovského typu vázaná na místní komunikace a silnici III/29018, v severozápadní části přechází ve volnější rozptýlenou strukturu zástavby, severně se nacházejí samoty a enklávy“, „u zástavby převažuje obdélný půdorys, případně se objevuje členitější půdorys různých tvaru L nebo T“, „zástavba je charakterizována převážně sedlovými střechami, místy střechami valbovými či

*polovalbovými“, „orientace zástavby směrem ke komunikaci je zpravidla okapová (hřeben je zpravidla orientován po vrstevnici), štítová, výjimečně nárožní“ a zásady využívání území v návaznosti na charakter a strukturu zástavby: „při zástavbě minimalizovat nároky na výstavbu dopravní infrastruktury“, „v okrajových částech chránit volnější rozptýlenou strukturu zástavby“, „posilovat význam Polubného jako jednoho z nástupních míst Jizerské magistrály“.*

Z uvedeného vyplývá, že stanovení urbanistické koncepce je v ÚPK důsledně koordinováno s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a dále i se záměry na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu. Zájmem ochrany přírody je uchování velmi kvalitní horské trojštětové louky v současném stavu.

Je tedy nezpochybnitelné a řádně doložené a odůvodněné, že vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK, je objektivní, je podloženo potřebou vymezení zastavitelných ploch, jejichž rozsah odpovídá potřebám rozvoje obce, je sledovatelné z jakých důvodů byly jednotlivé konkrétní zastavitelné plochy vymezeny v určitém místě a v daném rozsahu. Vymezení zastavitelných ploch je důsledně koordinováno s limity využití území, s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) za současného zohlednění dalších významných skutečností, vyplývajících ze základních dokumentů péče o CHKO JH (z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH).

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK tedy odpovídá náročným podmínkám stavebního zákona na objektivní posouzení ze stanovených kritérií a zejména, což je zdůrazněno zvýšenými požadavky správního řádu s ohledem na formu opatření obecné povahy (§171 a následující správního řádu), ve které je územní plán vydáván, na odůvodnění přijatých řešení, která musí být v souladu s veřejným zájmem a musí odpovídat okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) a musí vycházet ze stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu).

ÚPK byl vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám rozvoje obce Kořenov. Je výsledkem regulérního procesu pořizování, byl projednán s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a na základě tohoto projednání upraven a je tedy výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány. Tato dohoda byla v poslední fázi pořizování územního plánu završena vyhodnocením projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPK s veřejností (§ 52 stavebního zákona), resp. návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, projednáním těchto návrhů s dotčenými orgány a s krajským úřadem, a zajištěním závěrečných úprav územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, v konkrétním případě pořizování ÚPK dále zajištěním podstatných úprav návrhu ÚPK a jejich projednáním v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání 12.07.2011, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), vymezení zastavitelných ploch je podloženo výpočtem při zohlednění všech dalších rozhodných

podkladů. ÚPK v současné době vymezuje optimální potřebu zastavitelných ploch pro bydlení, co do jejich rozsahu i lokalizace, pro přiměřený a odůvodněný rozvoj všech sídel obce Kořenov – důvody jsou zřejmé a logicky sledovatelné z odůvodnění ÚPK, které obsahuje vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a naplňuje v plné míře požadavek stanovený v § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona.

V závěru pořizovatel konstatuje, že za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu. Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která umožní výstavbu dle přání jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územního plánu, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl zcela nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Pořizovatel zároveň konstatuje, že existence stávající, případně navržené zástavby v blízkosti území, které je předmětem této námitky, není důvodem pro vyzarování dalších zastavitelných ploch, jediný zákonný důvod pro vymezení dalších zastavitelných ploch je dle striktního požadavku stavebního zákona odpovídající závěr vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), a dále na toto navazující stanovení urbanistické koncepce projektantem.

**Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na pozemcích parcelní číslo 1766 a parcelní číslo 1767 oba v katastrálním území Polubný, v ÚPK vyhovět.**

**Pozemky jsou v ÚPK ponechány jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).**



## **Námítka č. 21 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

### **rozhodnutí o námitce**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje mj. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1817/1 v katastrálním území Jizerka:**

**Pan Ing. Ondřej Duda**

**Datum narození: 17.10.1953**

**(v námitce nebylo přímo uvedeno, avšak bylo uvedeno v připomínce č. 11, uplatněné k návrhu ÚPK v červenci 2011)**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Jizerka 20, 468 50 Kořenov**

**Námítka byla uplatněna při veřejném projednání, které se konalo dne 12.07.2011.**

**Obsah uplatněné námítky:**

*„Jsem vlastníkem pozemků č. 1817/1 a 1830 (toto číslo upřesním) na Jizerce. Tyto pozemky nebyly v územním plánu jako nezastavitelné, přitom v minulosti na nich stály budovy. Žádám, aby byly označeny jako zastavitelné.“*

Území dotčené námítkou nebylo v textu námítky jednoznačně vymezeno. Podatel uvádí pozemek parcelní číslo 1817/1 v katastrálním území Jizerka, kterého se týká jeho požadavek, a pozemek číslo 1830, jehož označení mínil upřesnit.

V námítce podatel neuvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, plochy s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP).

## **ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 21 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE**

### **Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 21:**

- 1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Námítky uplatněné proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- dle ustanovení § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou uplatnit námítku vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, námítka musí být odůvodněna a musí obsahovat vymezení území dotčeného námítkou a údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva
- námítka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Požizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že námítka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 12.07.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo dne 12.07.2011, podatel nebyl vyzván úřadem územního plánování k doplnění námítky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořizení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námítkám, které nesplňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými námítkami a zpracovat návrh rozhodnutí o námítce a tento předložit k rozhodnutí zastupitelstvu obce i v případě, že námítka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatele k doplnění uplatněné námítky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

**2. Prověření, zda je námitka uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a zda je námitka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Na základě údajů, uvedených podatelem v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Ing. Ondřej Duda, bytem Jizerka 20, 468 50 Kořenov, je spoluvlastníkem pozemku parcelní číslo 1817/1 v katastrálním území Jizerka. Pozemek parcelní číslo 1830 pořizovatel ve veřejně přístupné aplikaci Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního nedohledal.

Přestože námitka nesplňuje požadované náležitosti, pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) v tomto případě zohlednil skutečnost, že podatel má přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem, je spoluvlastníkem pozemku v obci Kořenov, a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání v červenci 2011, naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námitky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění námitek k projednávanému návrhu územního plánu nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Námitka byla uplatněna při veřejném projednání, které se konalo dne 12.07.2011. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

**3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění**

Při rozhodování o námitce č. 21 uplatněné proti návrhu ÚPK pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 500/2006 Sb.) a z vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezení území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.); resp. z konkrétních ustanovení těchto právních předpisů a z toho, jak jsou naplňovány a konkretizovány vlastním řešením ÚPK. Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel ze Zadání Územního plánu Kořenov, schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 11.11.2009 usnesením č.174/09, ze zvláštních právních předpisů a z konkrétních požadavků, vyplývajících z těchto zvláštních právních předpisů, které byly v průběhu pořizování ÚPK uplatňovány dotčenými orgány. Podpůrným podkladem pro rozhodnutí o námitce byly i Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Tanvald, jejich poslední úplná aktualizace 2014, zejména karta obce Kořenov – souhrn swot analýz dle témat. Uvedené právní předpisy a podklady byly vzaty v úvahu postupně jednotlivě i následně ve vzájemných souvislostech a v konečném důsledku vždy v souvislostech a vazbách na vlastní návrh řešení ÚPK a na odůvodnění tohoto řešení.

V návaznosti na uvedené právní předpisy a podklady je dále stěžejním podkladem pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí projednání uplatněné námítky

v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Zástupce obce konstatoval, že na základě veřejného projednání by mohlo dojít vlivem dalších podnětů (ve vztahu k vymezení dalších zastavitelných ploch) k podstatné úpravě návrhu ÚPK, čímž by mohlo dojít k posunutí termínu vydání ÚPK, k tzv. opakovanému veřejnému projednání.“*

V rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, uplatnily stanovisko k této námitce dotčené orgány:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) cit.: *„konstatuje, že zařazení pozemku do zastavitelných ploch nebylo předmětem návrhu ÚPK, proto se k záměru nevyjádřila. Správa CHKO JH se k zařazení plochy do smíšené obytné – rekreační vyjádří v případě, že bude předmětem řešení projednávaného návrhu“.*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu konstatuje, že z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu není námitka k umístění staveb na stavební pozemky, pokud jsou nyní jako stavební (zbořeniště) evidovány. Stavební pozemky nejsou součástí zemědělského půdního fondu. V námitce je zmiňován pozemek parcelní číslo 1817/1 v katastrálním území Jizerka, na kterém se nacházela stavební parcela. V katastru nemovitostí je tento pozemek evidován jako trvalý travní porost, stavební parcela zde evidována není. Ta je vyznačena v evidenci pozemkového katastru pod č. 324/1. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by bylo možné souhlasit s vyznačením plochy pro bydlení v rozsahu původní stavební parcely č. 324/1. Pozemek p.č. 1830, který je v námitce též uveden, nebyl v katastru nemovitostí nalezen, orgán ochrany zemědělského půdního fondu se k této části námítky proto nevyjadřuje“.* Své stanovisko dotčený orgán odůvodnil takto: *„Po posouzení umístění pozemku p.č. 1817/1 v katastrálním území Jizerka a původní st. p.č. 324/1 dospěl orgán ochrany zemědělského půdního fondu k závěru, že by bylo možné vyznačit v ÚPK plochu tak, jak je výše uvedeno. V daném případě je to území navazující na stávající zástavbu bez zásahu do souvislých ploch zemědělského půdního fondu“.*
- Ministerstvo kultury: Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury jako dotčený orgán pro kulturní památky v České republice, zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 52 stavebního zákona, uplatňuje k obsahu námítky č. 21 následující stanovisko cit.: *„Ministerstvo kultury nesouhlasí s vymezením plochy pozemku p.č. 1817/1 v katastrálním území Jizerka jako zastavitelné (na původních základech?). Z hlediska prohlášení památkové rezervace Jizerka nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace, není žádoucí rozšiřovat zastavitelné plochy. Zastavění plochy by znamenalo změnu sídelní struktury tak, jak byla prohlášena památková rezervace Jizerka“.*

Požizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „*bez úprav, plocha bude ponechána v navrženém funkčním využití*“. Rozumí se, že předmětný pozemek bude ponechán jako součást nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy přírodní*“ (NP).

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Jizerka, se následně nezměnilo a bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu rozhodnutí o této námitce. V dalších fázích pořizování ÚPK podatel již připomínku, ani námitku neuplatnil.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 1817/1 v katastrálním území Jizerka, na vymezení pozemku jako zastavitelné plochy, která by umožnila obnovení původní stavby. Vzhledem k tomu, že v námitce není požadavek ohledně vymezení požadované plochy specifikován, dále k tomu, že charakter převážné většiny staveb v horské osadě Jizerka je kombinací bydlení a rekreace, a k tomu, že uplatněná námitka následně nebyla doplněna, byl pořizovatel nucen vycházet z textu neúplné námítky a konkretizaci požadavku podatele dovodit. Požadavek podatele je tedy odůvodněnou úvahou pořizovatele konkretizován jako požadavek na vymezení plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR), resp. jako požadavek na vymezení další nové zastavitelné plochy.

Pozemek, který je předmětem této námítky, je situován cca ve střední části horské osady Jizerka, leží v nadregionálním biocentru Jizerské louky, v Ptačí oblasti Jizerské hory a v evropsky významné lokalitě Rašeliniště Jizerky. Jedná se o velmi kvalitní louku s biotopem mozaiky podhorské až horské smilkové trávníky a vlhké pcháčkové louky. Jedná se o trvalý travní porost mimo zastavěné území osady, který je součástí charakteru a struktury zástavby osady – velmi řídké rozptýlené zástavby v nivě říčky Jizerka.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí je zásadním situování území, které je předmětem této námítky, v území památkové rezervace Jizerka (katastrální území Jizerka, část obce Jizerka, okr. Jablonec nad Nisou), prohlášené nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace (dále jen památková rezervace Jizerka). S touto skutečností souvisí stanovení urbanistické koncepce v ÚPK ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona, tzn. vymezení zastavitelných ploch s tím, že podstatným pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce je situování zastavitelných ploch a stanovení podmínek pro využití ploch a podmínek plošného a prostorového uspořádání. Podpůrně je však nutno zabývat se i stanovením rozsahu zastavitelných ploch, protože tyto vzájemně provázané části řešení ÚPK nelze oddělit, odůvodnění rozhodnutí o námitce by pozbylo vypovídající celistvosti. Odůvodněním vymezení rozsahu zastavitelných ploch, které je ve velmi podrobné, konkrétní a obsáhlé formě obsahem textové části odůvodnění ÚPK, se tedy pořizovatel zabýval pouze do té míry, aby byly ve vzájemných souvislostech doloženy všechny principy a striktní pravidla, která pro vymezení zastavitelných ploch stanoví stavební zákon a vazby na jejich situování s ohledem na specifický charakter obce Kořenov, horský ráz krajiny a hodnotné přírodní prostředí a zejména na jedinečnost území horské osady Jizerka.

Při vymezení zastavitelných ploch v ÚPK projektant vycházel ze základních cílů územního plánování, které jsou definovány v § 18 stavebního zákona. Dikcí ustanovení § 18 odst. 1 a odst. 2 stavebního zákona je jako stěžejní cíl územního plánování určen udržitelný rozvoj území, kterým je vyvážený stav územních podmínek tří specifických oblastí – příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území a územní plánování je definováno jako soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zásadní význam pro nalézání shody o přijatelných řešeních na provedení změn v území má veřejný zájem, který chrání a uplatňuje územní plánování s tím, že současně je nutno mít na zřeteli hlediska pro harmonizaci stanovisek dotčených orgánů, kterým přísluší dle zvláštních právních předpisů ochrana veřejných zájmů na dílčích úsecích veřejné správy, i soukromých zájmů, která jsou uvedena v § 18 odst. 4 stavebního zákona. *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.* Veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování je tedy zhodnocování území, resp. územní rozvoj, ochrana krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezení zastavitelných ploch. V průběhu celého procesu pořízení ÚPK byla v souladu s uvedenými cíli územního plánování hledána a prověřována taková řešení, která zajistí udržitelný rozvoj území, umožní pro území únosnou míru nové výstavby a zároveň budou dostatečně chránit nesporné přírodní a kulturní hodnoty, přestože v území prakticky zcela pokrytém Chráněnou krajinnou oblastí Jizerské hory (dále jen CHKO JH), částečně Krkonošským národním parkem (dále jen KRNAP), památkovou rezervací Jizerka, územími soustavy Natura 2000 a dalšími přírodními a krajinnými hodnotami, bylo hledání obecně prospěšného souladu mezi zájmy soukromými a veřejnými zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů a jejich koordinace poměrně složitá, v případě prověření možnosti jakékoliv nové zástavby v území památkové rezervace Jizerka lze konstatovat, že dokonce velmi problematické a dlouhodobé.

Zmocněním pro uplatňování cílů územního plánování orgány územního plánování jsou úkoly územního plánování uvedené v § 19 stavebního zákona. Při pořizování územního plánu jsou plněny zejména úkoly stanovené v odst. 1 pod písm. b) *„stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území“*, c) *„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání“*, f) *„stanovovat pořadí prováděných změn v území (etapizaci)“*, g) *„vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem“*, h) *„vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn“*, i) *„stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení“*, j) *„prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území“*, k) *„vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany“*, l) *„určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území“*, o) *„uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“.* Odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, opírá pořizovatel mj. i o úkoly územního plánování stanovené v § 19 odst. 1, písm. b), c) a o).

Úkol stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, je pro řešení v územním plánu konkretizován ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona, cit.: „*Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.*“; obsah a účel územního plánu vyplývá dále i z ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona „*Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování ....*“

Vymezování ploch v územním plánu v rámci stanovení urbanistické koncepce, je tedy jedním ze základních úkolů územního plánu. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. c) je urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, uvedena jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. b) je urbanistická koncepce uvedena jako součást grafické části územního plánu – hlavního výkresu.

Stavební zákon dále stanoví pro vymezování ploch pravidla, která mají předcházet libovůli a zaručit všestranné posouzení a zdůvodnění řešení navrhovaných v územním plánu. V rámci ochrany nezastavěného území, což je, jak již bylo uvedeno, jedním ze základních cílů územního plánování, musí být, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, vymezení nových zastavitelných ploch v územním plánu odůvodněno vyhodnocením účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch.

V rámci stanovení urbanistické koncepce (v souvislosti s tím i stanovení koncepce veřejné infrastruktury) jsou v ÚPK, v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a dále v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., navržena taková řešení, která vytvářejí předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a která zaručí i účelné využití území a předurčí soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Stanovení urbanistické koncepce je obsahem kapitoly 3 textové části ÚPK a je odůvodněno v kapitole 10.9 textové části odůvodnění. Urbanistická koncepce je vyjádřena v grafické části ÚPK – v hlavním výkrese a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkrese.

Se zřetelem na specifické nároky na prostředí obce Kořenov, v souladu se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce („*Zachovat původní urbanistickou strukturu jednotlivých sídel v řešeném území, unikátní kulturní krajinu a stabilizovanou strukturu osídlení, které jsou výrazem identity území a jeho historického vývoje.*“), s ohledem na priority koncepce rozvoje území obce se současnou ochranou hodnot území, dle kapitoly 2 textové části ÚPK s názvem „*Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*“, je v textové části ÚPK urbanistická koncepce stanovena v kapitole 3 s názvem „*Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně*“. Urbanistická koncepce souhrnně definovaná v textové části ÚPK je potvrzována v celém rozsahu v grafické části ÚPK.

Jsou stanoveny zásady pro využívání území, dále jsou v rámci urbanistické koncepce, v souladu s § 3 odst. 2, písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití, s následným rozlišením podle významu dle § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy územních rezerv. Součástí stanovené urbanistické koncepce je vymezení systému sídelní zeleně.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) stanoveny v kapitole 6 textové části ÚPK s názvem „*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*“. Podmínky plošného a prostorového uspořádání v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f) jsou stanoveny v podkapitole 3.5 (charakter a struktura zástavby) a v citované kapitole č. 6 textové části ÚPK (výšková hladina zástavby, minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků, koeficient zastavěných ploch).

Stanovení urbanistické koncepce je v textové části odůvodnění ÚPK velmi podrobně odůvodněno v kapitole 10 s názvem „*Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty*“ v podkapitole 10.8 s názvem „*Východiska urbanistické koncepce*“ a v podkapitole 10.9 s názvem „*Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce*“.

Urbanistická koncepce je v ÚPK stanovena na základě propracovaného a konkrétního vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu ustanovení § 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona. Toto vyhodnocení je obsahem kapitoly 9 textové části odůvodnění s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*“.

Základem tohoto vyhodnocení je výpočet, z něhož projektant primárně vychází. Vyhodnocení je dále postaveno na jednoznačné rovině právní – nutnost respektování Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, nutnost ochrany kvalitní zemědělské půdy, nezbytnost ochrany přírody a krajiny a ochrany památkových a kulturních hodnot území, které jsou velice výraznými limity využití území v obci Kořenov, dále nutnost respektování dalších limitů využití území, ale i výstupů z poslední úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Tanvald 2014 (hrozba, týkající se tématu ochrany přírody a krajiny „*nekonceptční urbanizace území, včetně míry využití krajiny pro rekreační a sportovní účely*“), a na neméně důležité rovině urbanistické, která je doménou projektanta – urbanisty (aplikace urbanistických zásad, zejména začlenění soustavy sídel do systému osídlení, vztah sídel a krajiny, prostorové a funkční uspořádání sídel a okolní krajiny, zásady a prvky prostorové kompozice v zastavěném území i v krajině, uchování a rozvíjení hodnot území, princip vymezení zastavitelných ploch v návaznosti na stávající zástavbu a stávající dopravní systém a systém technické infrastruktury apod.), s přihlédnutím k ekonomickému hledisku (reálná a ekonomicky únosná možnost napojení na dopravní a



technickou infrastrukturu, využití dopravní a technické infrastruktury, která již v území je atd.).

Podpůmou a doplňující rovinou je rovina politická - vůle zastupitelstva obce, která je vyjádřena zejména ve schváleném zadání stanovením požadavků na urbanistickou koncepci: „*Obec se rozvíjí a bude se rozvíjet jako horské sídlo venkovského typu – tato uvedená hlavní zásada vyjadřuje rozhodující limit a nastoluje určitý způsob obecného uvažování při rozhodování v čase a území. V obci bude vždy zapotřebí vnímat a rozvíjet jednotlivé prvky území jako více méně samostatné entity spojené určitými vazbami, které však nikdy nedosáhnou hustoty a síly běžné obce nebo města.*“, a nepřímou vyplývá i z vyhodnocení výsledků projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, které zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona podatel nevyužil možnosti uplatnit připomínku.

Kapitola 9 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch*“ je rozdělena do čtyř podkapitol.

V podkapitole 9.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci Kořenov*“ je v potřebné míře podrobností zdůvodněno, které zastavitelné plochy dle platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), tzn. územního plánu, který byl platnou územně plánovací dokumentací v době pořizování ÚPK, a který byl schválen Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996, jsou dosud nevyužity, zda je ÚPK zohledňuje a přejímá do svého řešení a proč, případně proč je využít k nové výstavbě nelze.

Přestože není zákonná povinnost právní návaznosti platné územně plánovací dokumentace a územně plánovací dokumentace následně pořizované, projektant ve spolupráci s pořizovatelem i s obcí, prostřednictvím určeného zastupitele, postupem, kdy zastavitelné plochy vymezené platným ÚPnSÚ byly v převážné většině převzaty a jsou součástí řešení nového územního plánu, postupuje v souladu s principem legitimního očekávání vlastníků pozemků, a to, že orgány veřejné správy budou podle platného územního plánu postupovat, že lze, v rámci principu předvídatelnosti rozhodování podle územního plánu na straně vlastníků pozemků, připravovat realizaci záměrů v souladu s územním plánem. To v plné míře neznamená, že by nebylo možné vydat nový územní plán, který bude měnit dosavadní podmínky využití území. Takové změny by však měly být odůvodněny změnami podmínek v území oproti podmínkám při schvalování původního územního plánu a zastupitelstvo obce musí s následky svého rozhodnutí počítat, včetně případných nároků vlastníků pozemků, kteří v rámci legitimního očekávání připravovali své záměry a vynaložili prostředky na tuto přípravu, na náhradu za změny v území (§ 102 stavebního zákona). Z těchto důvodů nebyly do řešení nového ÚPK převzaty pouze plochy, jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. Z těchto důvodů byly některé zastavitelné plochy redukovány.

V závěru této části vyhodnocení se konstatuje, že v ÚPnSÚ bylo vymezeno cca 8,96 ha ploch pro bydlení, jejichž využití je na základě odborného odhadu projektanta 30%, tj. cca 2,7 ha a že v rámci zastavěného území lze počítat pouze s minimální rezervou ploch pro bydlení v zastavěném území, kterou tvoří proluky, volné nebo nevyužívané plochy,

odborným odhadem projektanta je možné v rámci této rezervy počítat s 10 bytovými jednotkami.

V podkapitole 9.2 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení*“ jsou uvedena východiska pro vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb, principy situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb, potřeba vymezení nových bytových jednotek a z toho vyplývající celkový rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚPK.

Pro bydlení jsou v ÚPK vymezeny plochy „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH); tyto plochy zahrnují stabilizované plochy zejména v Dolním Kořenově, ojedinele v Příchovicích. V řešeném území obce Kořenov, s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití, je charakteristickým rysem využití území bydlení v rodinných domech velmi úzce a neoddělitelně provázané s rekreací typu rodinné rekreace. Pro tuto funkci jsou ÚPK vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) jako jednoznačně dominantní funkce v urbanizovaném území.

Vymezení rozsahu zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení vychází zejména z vyhodnocení využití zastavěného území (rezerva ploch pro bydlení cca 10 bytových jednotek), z vyhodnocení využití zastavitelných ploch vymezených v ÚPnSÚ, z odborného odhadu budoucího demografického vývoje, z polohy a pozice obce Kořenov v systému osídlení (poloha obce v těsné blízkosti Liberecké sídelní aglomerace na mezinárodním silničním tahu E65 a celostátní železniční trati 036), z polohy obce v rámci velkoplošných chráněných území (CHKO JH, KRNP) a s tím souvisejícími zvýšenými požadavky na ochranu přírodních hodnot území, ze skutečnosti, že na území obce se nachází památková rezervace Jizerka a s tím souvisejícími důslednými požadavky na ochranu kulturních hodnot území, z koncepce rozvoje obce (rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce), z požadavků na vymezení zastavitelných ploch (prověřené záměry obce a vlastníků pozemků na provedení změn v území), z charakteru a struktury zástavby (s prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídkou rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách), z přednostního vymezení ploch přestavby v zastavěném území, z požadavků na udržitelný rozvoj (vytvoření předpokladů pro vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro ekonomickou udržitelnost a pro sociální udržitelnost) a z nepochybně cenného a atraktivního prostředí.

Situování zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení vychází zejména z principu plošné a prostorové vazby stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestaveb, z principu respektování historicky utvářených urbanistických struktur jednotlivých sídel, z principu využití stávajících proluk v centrálních sídlech obce a soustředění převahy zastavitelných ploch do jádrových sídel (Tesařov, Příchovice), z principu omezení rozvoje zastavitelných ploch v rozptýlené zástavbě a ve volné krajině s ohledem na výrazné limity využití území (památková péče - památková rezervace Jizerka, ochrana přírody a krajiny – první až čtvrtá zóna odstupňované ochrany přírody CHKO JH, KRNP, územní systém ekologické stability, krajinný ráz, maloplošná zvláště chráněná území atd.) a dále i z obecného principu respektování všech ostatních limitů využití území, z principu situování rozvojových lokalit ve vztahu ke stávajícímu dopravnímu systému a systémům technické infrastruktury, z morfologických podmínek a uspořádání krajiny.

Potřeba nových bytových jednotek, z níž je vypočtena potřeba vymezení zastavitelných ploch, je v odůvodnění ÚPK stanovena se zřetelem na uvedená východiska a dále na základě požadavků vyplývajících z demografického vývoje – 15 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z nechtěného soužití – 17 bytových jednotek, na základě požadavků vyplývajících z polohy obce - 35 bytových jednotek a na základě odpadu bytového fondu - 25 bytových jednotek, s tím, že je odečtena rezerva 10 bytových jednotek v zastavěném území.

Dle výše uvedeného je v odůvodnění ÚPK stanovena potřeba 82 nových bytových jednotek na území obce a na základě toho je stanovena potřebná výměra ploch pro bydlení, v převážné většině ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je dle výpočtu 215 510m<sup>2</sup>; tedy cca 21,6 ha.

V návrhu ÚPK, předloženém k novému veřejnému projednání v červenci 2014, bylo vymezeno celkem 22,38 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 22,12 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Na základě výsledků nového veřejného projednání, kdy došlo k redukci a upřesnění vymezení zastavitelných ploch, je v ÚPK vymezeno celkem 21,87 ha zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení, a to: 21,61 ha v plochách „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a 0,26 ha v plochách „*plochy bydlení – v bytových domech*“ (BH). Mírně nadhodnocený návrh vymezených ploch pro bydlení v ÚPK vychází ze snahy obce nabídnout v konkurenci okolních sídel zájemcům o bydlení širokou škálu možností ploch určených pro výstavbu minimálně závislou na vlastnických vztazích v území. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, cílem je o něco málo vyšší nabídka než poptávka, s tím, že nadhodnocení je odůvodněné.

Plochy vymezené ÚPK převyšují vypočtenou potřebu zastavitelných ploch pro bydlení cca o 1,5% (3190m<sup>2</sup>). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a KRNAP, a z toho vyplývajícího požadavku na nezahušťování rozptýlené zástavby, a stanovení podmínek využití území, respektujících charakter a strukturu zástavby a krajinný ráz. Vliv na celkovou koncepci rozvoje obce má rovněž koncepce rozvoje stanovená ÚPnSÚ, která spočívá ve snaze rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu a zachovat a dále rozvíjet Tesařov jako funkční a správní centrum obce, na niž ÚPK věcně navazuje. V ÚPnSÚ je vymezeno poměrně velké množství zastavitelných ploch, které byly do řešení ÚPK v převážné většině převzaty. Do řešení nového ÚPK nebyly převzaty pouze plochy (nebo části ploch), jejichž vymezení by bylo v rozporu s aktuálními oprávněnými požadavky dotčených orgánů, s novými limity využití území, případně z důvodu pozbytí aktuálnosti záměru. ÚPK za účelem vytvoření ucelené sledovatelné koncepce rozvoje, zamezující nahodilosti konkrétních řešení, a koncepce, která by v budoucnu neomezovala smysluplný rozvoj obce, věcně navazuje na ÚPnSÚ (zahrnutím převážné většiny stávajících zastavitelných ploch do svého řešení) a vhodně doplňuje nové zastavitelné plochy.

Na základě výpočtů a odborných odhadů projektanta je zřejmé, že nabídka zastavitelných ploch pro bydlení, vymezených ÚPK, odpovídá potřebám rozvoje obce Kořenov ve lhůtě (nejpozději do 4 let) pro předložení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období Zastupitelstvu obce Kořenov, která je stanovena v § 55 odst. 1 stavebního zákona.

V podkapitole 9.3 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Vyhodnocení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch*“ je odůvodněno vymezení ostatních zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch občanského vybavení. Pro funkci výroby a

skladování nejsou ÚPK vymezeny nové zastavitelné plochy jsou pouze stabilizovány plochy v rozsahu stávajících výrobních a zemědělských areálů. Ostatní plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v rozsahu, který odpovídá stanovené koncepci rozvoje obce a rekreačnímu charakteru obce a jejich rozsah odpovídá, v návaznosti na plochy pro bydlení, potřebám rozvoje obce.

V podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*“ je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce č. 1, která obsahuje označení plochy – kód pod kterým je zastavitelná plocha uvedena v textové části ÚPK, v grafické části ÚPK i v grafické části odůvodnění, název příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, katastrální území, v němž je zastavitelná plocha situována, rozlohu plochy v ha a samostatné odůvodnění vymezení každé jednotlivé zastavitelné plochy, včetně uvedení limitů využití území. Celkový přehled odůvodnění vymezení ploch přestavby v ÚPK je ve stejném rozsahu zpracován v přehledné tabulce č. 2.

Z odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch je sledovatelné a seznatelné, že tyto byly v ÚPK vymezovány v souladu se základními urbanistickými principy mj. zejména v návaznosti na zastavěné území, za předpokladu zajištění přístupu a dostupnosti sítí technické infrastruktury bez zásadních nároků na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů. Vzhledem k tomu, že plošně rozsáhlé zastavitelné plochy jsou v ÚPK vymezeny jako plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jsou u těchto ploch uvedeny i důvody, proč byla podmínka zpracování územní studie stanovena. Současně jsou zde uvedeny i důvody stanovení etapizace pro některé zastavitelné plochy.

Z odůvodnění vymezení ploch přestavby je mj. seznatelné, že jejich vymezením naplňuje ÚPK požadavek stavebního zákona, požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008 i požadavky Zásad územního rozvoje Libereckého kraje na hospodárné využívání zastavěného území, jeho intenzifikaci a přednostní využívání nevyužitých nebo podvyužívaných ploch v rámci zastavěného území.

Při vymezování zastavitelných ploch byly dále zohledněny plošné limity využití území, které zasahují celé řešené území, nebo jeho převážnou část. Jedná se zejména o polohu obce v území CHKO JH (v jeho první až čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH), v území KRNAP (východní část řešeného území) a v území památkové rezervace Jizerka. Do řešeného území rovněž zasahuje soustava Natura 2000 (evropsky významné lokality Rašeliniště Jizery, Rašeliniště Jizerky, Bukovec a ptačí oblast Jizerské hory) a maloplošná zvláště chráněná území (národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizery, národní přírodní rezervace Rašeliniště Jizerky, přírodní rezervace Bukovec, přírodní rezervace Černá jezírka). Přestože z důvodu rozsahu těchto limitů nebylo možné vymezit zastavitelné plochy mimo jejich dosah, jsou zastavitelné plochy vymezeny tak, aby nedocházelo ke kolizi s vlivy uvedených limitů. Zastavitelné plochy byly vymezeny v součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů, zejména s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH a Správa KRNAP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které je předmětem této námítky, se nachází v území druhé zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Možnosti využití tohoto území vycházejí ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon č.114/1992

Sb.), z Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH, a dále zejména z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH, které stanovuje zásady ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. diferencovaně podle oblastí a míst krajinného rázu. Z hlediska zonace CHKO JH jsou, ve smyslu § 25 zákona č. 114/1992 Sb. pro první a druhou zónu odstupňované ochrany přírody stanoveny základní ochranné podmínky v ustanovení 26 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. Další zásady ochrany a využívání území CHKO JH jsou uvedeny v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020. Bližší ochranné podmínky CHKO JH jsou uvedeny ve Výnosu MKI ČR č.13853/67 o zřízení CHKO JH, který stanoví: *„Zřízením oblastí se zabezpečuje podle vědeckých poznatků a zásad zachování, zvyšování, využívání a obnova přírodního bohatství a ochrana jejího vzhledu s typickými krajinnými znaky, aby tyto hodnoty vytvářely vyvážené životní prostředí, a tak sloužily k poučení, osvěžení a péči o zdraví našeho lidu; k typickým krajinným znakům náleží také místní zástavba lidového rázu“.*

Významným předmětem ochrany CHKO JH je ochrana krajinného rázu dle 12 zákona č.114/1992 Sb. Odborným dokumentem, který ve smyslu ustanovení § 12 zákona č.114/1992 Sb. vymezuje oblasti a místa krajinného rázu, podrobněji hodnotí charakteristiky a hodnoty krajinného rázu a diferencovaně stanovuje zásady jeho ochrany včetně priorit je Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (Ing. arch. J. Brychtová 2008). Podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH je území obce Kořenov zařazeno do oblasti krajinného rázu C – Jizerské hory - Jablonecko, podoblastí krajinného rázu POKR ABC-1, C-1, C-2, D-1 Olešnická, míst krajinného rázu MKR ABC-1-a, ABC-1-b, ABC-1-c, C-1-i, C-2-a, C-2-b, D-1-b.

Území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, je zařazeno do podoblastí krajinného rázu ABC 1 náhorní plošina, včetně strmých svahů, místo krajinného rázu MKR ABC – 1 – c drobné osady, samoty. Dle uvedeného podkladu se jedná o území s prioritní ochranou, klidové rekreační využití s ohledem na cenné přírodní a přírodě blízké prostředí. Cílem je ochrana cenného přírodně-kulturního komplexu zachovalých horských malých osad, cenných luk a soliterních stromů s vazbou na nejcenější území Jizerských hor a zabránit jeho narušení v důsledku nadměrného rekreačního využití. K naplnění tohoto cíle jsou stanoveny zásady. V územním plánu je možné uplatnit principy vyjádřené zejména těmito zásadami: *„chránit stávající louky, luční enklávy (nezastavovat, nezalesňovat...), „zachovat charakter drobných osad, samot, neumísťovat nové stavby, nezahušťovat rozvolněnou strukturu zástavby, zachovat ráz lokalit jako celku“, „podporovat vhodné využití objektů, nenarušující původní ráz“.*

Dalším základním dokumentem péče o chráněné území je Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů, mj. i pro územně plánovací dokumentaci. Plán péče o CHKO JH stanoví (územně, věcně a mírou podrobnosti) ve vztahu k ÚPK konkrétní cíle ochrany krajiny. Jedná se zejména o následující cíle, jejichž principy je možné uplatnit v územním plánu: *„rozvoj obcí a měst v souladu s místně typickou urbanistickou strukturou zástavby (půdorys, hustota, směry rozvoje)“, „uchování volné krajiny“, „koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině“, „pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky nebo vhodně navázat na stávající zástavbu“, „zachovat migrační propustnost krajiny“, „novou dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat ve volné krajině pouze v prokazatelně nezbytných případech veřejného zájmu“, „podporovat*

*stabilizaci záchytných parkovišť v turistických východiscích do centrální části Jizerských hor, stabilizovat je a kultivovat“.*

Zásady ochrany přírody a krajiny stanovené v uvedených základních dokumentech péče o CHKO JH (v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO JH), které je možné uplatnit v územním plánování, resp. v územním plánu (s ohledem na stanovený obsah územního plánu v § 43 odst. 1 stavebního zákona), byly promítnuty do řešení ÚPK, v rámci stanovení urbanistické koncepce, stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. odst. 1, písm. f). V souladu s uvedenou legislativou jsou z důvodu zachování hodnot území (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a z důvodů ochrany krajinného rázu, struktury a charakteru zástavby jednotlivých sídel v ÚPK stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: *charakter a struktura zástavby, výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch.*

Návaznost na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (na věcné principy stanovených zásad) je zřejmá z podkapitoly 3.1 textové části ÚPK s názvem „*Urbanistická koncepce*“, kde jsou stanoveny zásady využívání území pro celé území obce Kořenov; např. „*zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch*“, „*posilovat územní vazby jednotlivých sídel na území obce*“, „*respektovat stávající kompoziční vztahy, zejména geomorfologii území a historicky vytvořené struktury a vazby v krajině*“.

Charakter a struktura zástavby jsou stanoveny v podkapitole 3.5 textové části ÚPK s názvem „*Charakter a struktura zástavby*“. ÚPK rozlišuje z pohledu charakteru a struktury zástavby řešené území na sídelní jednotky, pro které stanovuje specifické zásady využívání území. Stanovený charakter a struktura zástavby jednotlivých sídel vychází ze stávajícího převažujícího charakteru a struktury zástavby sídel a z návrhu jeho cílového stavu. Územní vymezení sídelních jednotek je odůvodněno v podkapitole 10.8 textové části odůvodnění s názvem „*Východiska urbanistické koncepce*“ a v podkapitole 10.9 textové části odůvodnění s názvem „*Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce*“.

Z odůvodnění urbanistické koncepce je zřejmé zejména, že vymezením zastavitelných ploch s převládající funkcí bydlení, ÚPK navazuje na ÚPnSÚ, tzn. na územně plánovací dokumentaci, platnou v době pořizování ÚPK, a rozvíjí stanovenou koncepci. Významné zastavitelné plochy tvoří proluky či obvodové extenze v bezprostřední návaznosti na centrální část obce – Horní Kořenov, Tesařov a Příchovice. Pro rozvoj území, při snaze o zachování charakteru krajiny, není vhodné doplňovat a významně rozšiřovat rozptýlenou zástavbu. Cílem územního plánu je nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny a dále posílení integrity center obce v sociální i hospodářské sféře. Stanovením minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků (v zastavitelných plochách i v zastavěném území) a koeficientu zastavěných ploch jsou ÚPK vytvořeny předpoklady pro naplnění principu nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které je předmětem této námítky, je situováno v sídelní jednotce Jizerka. Zcela zásadním limitem využití území je zde památková rezervace Jizerka (katastrální území Jizerka, část obce Jizerka, okr. Jablonec nad Nisou), prohlášená nařízením vlády č.127/1995Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a

obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace. Jizerka je nejvýše položená horská osada severních Čech, ležící v mimořádně přírodně hodnotném území CHKO JH a v rámci České republiky je významná svým kulturně historickým vývojem i sídelní strukturou. Památkovou rezervaci Jizerka charakterizuje nepravidelná sídelní struktura pozdně středověkého původu. Její půdorys se vyznačuje volně rozptýlenou zástavbou situovanou na náhorní plošině pod vrchem Bukovec, po obou stranách vodního toku Jizerka.

V průběhu pořizování ÚPK byl dlouhodobě a velmi komplikovaným způsobem hledán vyvážený vztah veřejného zájmu, který chrání ve smyslu ustanovení § 18 stavebního zákona územní plánování a veřejného zájmu památkové péče, který dle zákona č. 20/1987Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 20/1987 Sb.) chrání dotčený orgán, jímž je Ministerstvo kultury. Na úrovni Ministerstva pro místní rozvoj byl opakovaně řešen rozpor mezi pořizovatelem a zmíněným dotčeným orgánem, týkající se možnosti alespoň minimálního vymezení zastavitelných ploch v území památkové rezervace Jizerka; resp. rozpor ohledně možnosti vymezení jediné zastavitelné plochy, která by zohledňovala pravomocná správní rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení). V rámci vleklých jednání a řešení rozporů bylo i ze strany Ministerstva pro místní rozvoj deklarováno, že v návrhu územního plánu je třeba jednoznačně vyloučit možnost rozšiřování výstavby nežádoucí z pohledu zákona č. 20/1987 Sb. (písemnost Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 04.09.2012 č.j. 25860/2012-81, adresovaná Městskému úřadu Tanvald, který byl v té době pořizovatelem ÚPK). Z konečného vyřešení rozporu mezi pořizovatelem (jímž se v mezidobí stal Obecní úřad Kořenov) a Ministerstvem kultury, které bylo ukončeno dohodou Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva kultury č.j. MMR 26576/2013 uzavřenou dne 27.09.2013, nepochybnitelně vyplývá, že jediná zástavba, která nebude omezením veřejného zájmu ochrany památek nad únosnou míru, je vymezení jedné zastavitelné plochy, jediné svého druhu, pro niž budou stanoveny takové podmínky využití, které budou korespondovat s pravomocným územním rozhodnutím a stavebním povolením.

I z tohoto důvodu, že totiž v ÚPK nebudou v území památkové rezervace Jizerka vymezeny žádné jiné nové zastavitelné plochy, upustilo Ministerstvo kultury od požadavku vymežit plochu památkové rezervace jako plochu, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Pod bodem 5 výše uvedené uzavřené dohody je uvedeno: *„Ministerstvo kultury netrvá na svém požadavku ze stanoviska 06.02.2013 podmínit rozhodování o změnách v území v památkové rezervaci Jizerka pořízením regulačního plánu. Nepožaduje tedy ani zařazení samostatné kapitoly s tímto požadavkem.“* V odůvodnění dohodnutého řešení rozporu je toto odůvodněno faktem, že ÚPK nevymezuje v území osady Jizerka žádnou další plochu pro novou výstavbu, kromě jediné plochy respektující pravomocná správní rozhodnutí, a tudíž nemá požadavek na pořízení regulačního plánu opodstatnění. Urbanistická koncepce sídelní jednotky Jizerka je v ÚPK stanovena na základě dohody uvedených ústředních orgánů veřejné správy, s použitím podkladu poskytnutého Ministerstvem kultury, který je přílohou dohody a který byl využit i pro odůvodnění stanovené urbanistické koncepce.

Důvody, proč není možné v ÚPK vymežit v území památkové rezervace Jizerka žádnou další novou zastavitelnou plochu, kromě plochy s rozdílným způsobem využití J-Z1 *„smíšené obytné – rekreační 1“* (SR1), vymezené na základě pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení, jsou naprosto jednoznačné, a proto jsou zastavitelné plochy pro bydlení, jejichž rozsah byl řádně prokázán a odůvodněn, vymezeny v ostatních částech obce dle výše popsaných principů. Pro sídelní jednotku Jizerka má v rámci stanovení urbanistické

koncepce zásadní význam charakter a struktura zástavby, které byly stanoveny s využitím podkladu Ministerstva kultury a ostatní podmínky prostorového uspořádání (výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch) pro případné umístění staveb, pro změny stávajících staveb a změny v jejich užívání atd. v zastavěném území. Tzn. ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití, v souladu se stanovenými podmínkami jejich využití, rozumí se zejména v plochách, které umožňují zástavbu, tj. plochy „smíšené obytné – rekreační“ (SR) v případě objektů pro bydlení a rodinnou rekreaci a plochy „občanské vybavení - veřejná infrastruktura“ (OV) a „občanské vybavení – komerční malá a střední“ (OM) v případě objektů občanského vybavení.

Dle stanovení charakteru a struktury zástavby sídelní jednotky Jizerka je zástavba charakterizována nepravidelnou sídelní strukturou pozdně středověkého původu, na základě dochovaných lidových staveb je zástavba charakterizována přízemní roubenou konstrukcí nad tradičním trojdílným půdorysem, roubení je provedeno na kamenné podezdívce, zástavba je nejčastěji orientována okny k prosluněným světovým stranám, před vstupními dveřmi se často objevují prosklené verandy a zápraží krytá přístěnky, ochrana vstupu je obvykle řešena plynulým přetažením sedlové střechy nebo provedením rizalitu nebo příčného traktu se samostatnými střešními rovinami (příčný trakt má v některých případech i patrové uspořádání). Zástavba je dále charakterizována střechami povětšinou sedlového tvaru s komínovými tělesy situovanými důsledně ve hřebeni, orientace zástavby je zpravidla okapová nebo štítová. Charakter zástavby je dotvořen drobnými vodohospodářskými stavbami (můstky, opěrné zdi z kamenných kvádrů) a souvisejícími stavebními opatřeními (zpevnění břehů Jizerky volně loženými a neopracovanými kameny pokrytými drny). Sídlo má nezemědělský charakter s jednotnou formou domu bez samostatných hospodářských objektů, v území jsou umístěny stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

V návaznosti na charakter a strukturu zástavby stanoví ÚPK zásady využívání území pro sídelní jednotku Jizerka, a to: *„chránit vysokou estetickou hodnotu území, podporovat mimosezónní formy rekreace a cestovního ruchu, minimalizovat zásahy do sídelní struktury, podporovat opatření směřující k obnově a údržbě stabilizované urbanistické struktury“*.

Charakter a struktura zástavby jsou odůvodněny v textové části odůvodnění v kapitole 10 s názvem *„Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty“*, v podkapitole 10.8 s názvem *„Východiska urbanistické koncepce“* a v podkapitole 10.9 s názvem *„Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce“*.

Pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, pořizovatel považuje za zásadní odůvodnění stanovení urbanistické koncepce ÚPK, konkrétně sídelní jednotky Jizerka, kde je, s použitím podkladu poskytnutého dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury v rámci dohodnutého řešení rozporu, stanovena zcela specifická urbanistická koncepce. ÚPK jsou vymezeny stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) v případě objektů pro bydlení a rodinnou rekreaci a plochy „občanské vybavení - veřejná infrastruktura“ (OV) a „občanské vybavení – komerční malá a střední“ (OM) v případě objektů občanského vybavení. Z důvodu vysoké kulturně-historické a přírodní hodnoty osady Jizerka je vymezena jediná zastavitelná plocha „smíšené obytné – rekreační“ 1 (SR1) jako jediná svého druhu, jejímž vymezením jsou respektována pravomocná správní rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení). Stanovení urbanistické koncepce je dále odůvodněno historií horské osady Jizerka, provázané s historií vývoje sídelní struktury a charakteru zástavby, a to od nejstaršího období lovců zpěvných



ptáků a od období nejstarší písemné zmínky datované do 1. poloviny 16. století, tj. období příchodu italských prospektorů (hledáčů drahých kovů a nerostů), přes období 18. století – období lesních dělníků a pastevců, dále přes období rozmachu sklářské výroby v 19. století, po počátek 20. století, kdy dochází k intenzivnímu rozvoji turismu, navazujícího na oblibu starší horské turistiky, až po současnost, kdy je osada významným centrem turistického ruchu i letní a zimní rekreace.

Je zřejmé, že stanovená a odůvodněná urbanistická koncepce sídelní jednotky Jizerka, která je koordinována s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.), je naplněním cílů územního plánování vyjádřených v § 18 stavebního zákona i cílů památkové péče, tj. odpovídající a reálné ochrany jedinečných kulturních hodnot, vyjádřených nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace. Jedná se o projev ochrany mimořádně cenného chráněného území, s volně rozptýlenou ustálenou zástavbou situovanou na ploché náhorní plošině a tvořenou souborem staveb lidové architektury zasazené v přírodně hodnotném prostředí, orientovaný na důsledné vyloučení dalších stavebních zásahů do historického půdorysu a charakteru původní zástavby, nežádoucích z pohledu zákona č. 20/1987 Sb.

Na základě shrnutí všech popsaných skutečností pořizovatel konstatuje, že je nezpochybnitelné a řádně doložené a odůvodněné, že vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK, je objektivní, je podloženo potřebou vymezení zastavitelných ploch, jejichž rozsah odpovídá potřebám rozvoje obce, je sledovatelné z jakých důvodů byly jednotlivé konkrétní zastavitelné plochy vymezeny v daném místě a v daném rozsahu. Vymezení zastavitelných ploch je důsledně koordinováno s limity využití území, za současného zohlednění dalších významných skutečností, vyplývajících z nařízení vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace, jímž byla prohlášena památková rezervace Jizerka a dále ze základních dokumentů péče o CHKO JH (z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH).

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK tedy odpovídá náročným podmínkám stavebního zákona na objektivní posouzení ze stanovených kritérií a zejména, což je zdůrazněno zvýšenými požadavky správního řádu, s ohledem na formu opatření obecné povahy (§ 171 a následující správního řádu), ve které je územní plán vydáván, na odůvodnění přijatých řešení, která musí být v souladu s veřejnými zájmy a musí odpovídat okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) a musí vycházet ze stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu). ÚPK byl vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám rozvoje obce Kořenov. Je výsledkem regulérního procesu pořizování, byl projednán s dotčenými orgány, hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a na základě tohoto projednání upraven, je tedy ve všech svých částech výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány.

Tato dohoda byla v poslední fázi pořizování územního plánu završena vyhodnocením projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPK s veřejností (§ 52 stavebního zákona), resp. návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, projednáním těchto návrhů s dotčenými orgány a s krajským úřadem, a zajištěním závěrečných úprav územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, v konkrétním případě pořizování ÚPK dále zajištěním podstatných úprav návrhu ÚPK a jejich projednáním na

opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015. V této souvislosti je však nutno uvést, že vzhledem k tomu, že část řešení přijatého ÚPK, kterým je stanovení urbanistické koncepce sídelní jednotky Jizerka a které znamená vyloučení možnosti rozšiřování výstavby nežádoucí z pohledu zákona č. 20/1987 Sb. a odpovídá daným specifickým okolnostem ochrany mimořádných přírodních a kulturních hodnot území, je zřejmé, že závěrečné úpravy návrhu ÚPK nemohly spočívat ve vymezení další zastavitelné plochy v území sídelní jednotky Jizerka.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v sídelní jednotce Jizerka by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona) a zcela zásadní rozpor s požadavky na ochranu nesporných hodnot území, zejména s požadavky ochrany kulturních hodnot (zákon č. 20/1987 Sb.), přírodních hodnot a s požadavky na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu (zákon č. 14/1992 Sb.) a především by znamenalo narušení nalezeného vyváženého vztahu mezi veřejným zájmem územního plánování a veřejným zájmem památkové péče, který byl stvrzen uzavřením dohody ústředních orgánů veřejné správy, kdy bylo přijato kompromisní řešení, naplňující cíle a úkoly územního plánování na úrovni obce, dané § 18, § 19 a § 43 stavebního zákona, aniž by se tím omezoval veřejný zájem ochrany památek nad únosnou míru.

V závěru pořizovatel konstatuje, že za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu. Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která umožní výstavbu dle přání jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územního plánu, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl zcela nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona).

**Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na pozemku parcelní číslo 1817/1 v katastrálním území Jizerka, která by umožnila umístění stavby na dochovaných základech, v ÚPK vyhovět.**

**Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP).**

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK, UPLATNĚNÝCH  
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŘENOV  
V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE  
KONALO DNE 12.07.2011.

### **Námítka č. 3 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

#### **vypořádání námítky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námítkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námítkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov. Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, se tedy zabýval i touto uplatněnou námítkou.

**Námítku podal vlastník pozemků v katastrálním území Polubný, které jsou dotčeny vymezením koridoru územní rezervy přeložky silnice I. třídy I/10:**

**Pan Tomáš Rypl**

**Datum narození: není v námítce uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu (dle textu námítky): Cyrila Boudy 2454, 272 01 Kladno**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 30.06.2011 a zaevidována pod č.j. 14995/2011.**

**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

*„Při prostudování návrhu Územního plánu Kořenov jsem zjistil, že přeložka silnice I/10 probíhá přes níže uvedené pozemky a nemovitost, jejichž jsem majitelem. Realizace této přeložky pro mne znamená úplnou likvidaci majetku, který spravuje naše rodina již druhé století. Z výše uvedeného vyplývá, že s přeložkou silnice I/10 nesouhlasím a budu se proti tomuto bránit všemi dostupnými prostředky.“*

Území dotčené námítkou není v textu námítky výslovně vymezeno, podatel uvádí pouze čísla pozemků, k nimž se vztahuje jeho námítka (nesouhlas s vymezením koridoru územní rezervy pro přeložku silnice I. třídy I/10), včetně označení katastrálního území.

V námítce podatel neuvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byly předmětné pozemky dotčeny vymezením koridoru územní rezervy pro přeložku silnice I. třídy I/10. Pro úplnost je ještě nutno uvést, že pozemky ve vlastnictví podatele, dotčené vymezením koridoru územní rezervy pro přeložku silnice I. třídy I/10, jsou převážně součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS). Pouze minimální část dotčených pozemků ve vlastnictví podatele je součástí zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití *smíšené obytné – rekreační* (SR), ovšem s tím, že vymezením koridoru územní rezervy není dotčena stavba, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 706 v katastrálním území Polubný (opět ve vlastnictví podatele).

Pro vypořádání této námítky, uplatněné proti návrhu ÚPK v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, jsou rozhodující následující skutečnosti:

1. vymezení koridoru územní rezervy pro přeložku silnice I. třídy I/10 v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje a zpřesnění vymezení koridoru územní rezervy v návrhu ÚPK,
2. projednání uplatněné námítky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, jehož průběh byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“,
3. ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona cit.: „*Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží*“.

**K bodu 1:**

Kapitola Zásad územního rozvoje Libereckého kraje s názvem *Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v Politice územního rozvoje ČR (2008) a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv.*

V Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen ZÚR LK) byl v řešeném území vymezen koridor nadregionálního významu D49 - silnice I/10, úsek Kořenov - Harrachov (územní rezerva, peáž se silnicí I/14), ze kterého vyplývá pro obec Kořenov následující:

**Bod Z17** - Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravního napojení Libereckého kraje na okolní regiony.

Úkoly pro územní plánování:

- zajistit územní ochranu koridoru, jako územní rezervu pro jeho budoucí prověření v širších územních souvislostech

Vyhodnocení souladu ÚPK s bodem Z17 stanoveným v ZÚR LK:

V územním plánu je v rámci dopravní koncepce pro uvažovanou přeložku silnice I/10 mezi východní částí Tesařova a Harrachovem vymezen koridor územní rezervy R2 o šířce 50 m. Šířka koridoru je stanovena na základě odborného posouzení s ohledem na návrhovou kategorii (S 9,5/60) s možností rozšíření ve stoupání na upořádání (2+1) a zahrnuje kromě vlastního silničního tělesa i event. protihluková opatření a ochrannou zeleň.

**K bodu 2:**

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, cit.: *„Bylo konstatováno, že přeložka silnice I/10 je v návrhu ÚPK vymezena jako územní rezerva, která vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace. Tato povinnost vyplývá pro zpracovatele a pořizovatele územního plánu ze stavebního zákona a z vyhlášky č.500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Tzn., že musí být zajištěn soulad s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Současné užívání pozemků není vymezením územní rezervy omezováno. V případě reálného záměru budou tyto plochy znova (konkrétní trasa) projednány (změnou územního plánu)“.*

K námitce č. 3 uplatnily při veřejném projednání dne 12.07.2011 stanovisko tyto dotčené orgány:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory cit.: *„respektuje navrženou rezervu pro silnici I/10, převzatou z nadřazené dokumentace s tím, že se jedná o záměr ve velmi dlouhodobém výhledu, v současné době neaktuální. Zařazení záměru do návrhu ÚPK by bylo provedeno změnou a v rámci ní odborně posouzena konkrétní trasa“.*
- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, cit.: *„respektuje trasu přeložky převzatou z nadřazené územně plánovací dokumentace, která je územní rezervou“.*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: *„bez úprav, plocha bude ponechána v navrženém funkčním využití“.*

**K bodu 3:**

S ohledem na citované ustanovení § 52 odst. 4 stavebního zákona a k tomu, že podatel nesouhlasí s vymezením koridoru územní rezervy přeložky silnice I. třídy I/10 jako se záměrem, nesouhlas se netýká zpřesnění koridoru územní rezervy v ÚPK, konstatuje pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov), že k námitce č. 3, uplatněné panem Tomášem Ryplem k návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, **se nepřihlíží.**

Pořizovatel dále doplňuje informaci, že na základě výběrového řízení aktuálně probíhá zpracování návrhu Aktualizace č. 1 ZÚR LK a zpracování vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území pro projednání dle ustanovení § 37 stavebního zákona. Dle ustanovení § 37 odst. 4 stavebního zákona krajský úřad doručí návrh ZÚR LK a vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení může k návrhu a

vyhodnocení každý uplatnit u krajského úřadu písemné připomínky. Dále lze uplatnit připomínky k návrhu a vyhodnocení v rámci řízení o zásadách územního rozvoje dle § 39 odst. 2 stavebního zákona (tj. v rámci veřejného projednání návrhu ZÚR LK).

**Vzhledem k tomu, že k námitce, uplatněné panem Ing. Tomášem Ryplem proti návrhu ÚPK v rámci veřejného projednání, které se konalo 12.07.2011, se ze zákona nepřihlíží, nezpracoval pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) návrh rozhodnutí o této námitce.**

## **Námítka č. 6 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

### **vypořádání námítky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námítkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námítkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov. Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, se tedy zabýval i touto uplatněnou námítkou.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 301/2 v katastrálním území Rejdice:**

**Paní Dagmar Friedrichová**

**Datum narození: v námítce nebylo uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Příchovice 633, 468 48 Kořenov**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 01.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15041/2011.**



**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

*„Na uvedené p.p.č. 301/2 v katastrálním území Rejdice, obec Kořenov žádám o změnu z důvodu výstavby rodinného domu pro trvalé bydlení mé rodiny.“*

*Součástí námítky je písemnost s názvem „Odvolání ke změně územního plánu“ s tímto textem cit.: „V navrhovaném územním plánu došlo k zamítnutí mé žádosti o změnu územního plánu na p.p.č. 301/2 v katastrálním území Rejdice, obec Kořenov, jejímž jsem vlastníkem. Tímto podávám odvolání k dané situaci a žádám o její projednání. Situace je přiložena na katastrální mapě.“*

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS). Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Rejdice, bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu vypořádání této námítky.

**V rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, podala podatelka proti návrhu ÚPK námítku se stejným věcným obsahem. Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) vypracoval po skončení veřejného projednání v červenci 2014 rozhodnutí o námitce, které je evidováno v rámci námitek, uplatněných proti návrhu ÚPK v červenci 2014, pod pořadovým číslem 24.**

## Námitka č. 10 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov

### vypořádání námítky

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námitka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námitka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námitka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námitkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov. Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, se tedy zabýval i touto uplatněnou námitkou.

**Námitku podal vlastník pozemku parcelní číslo 3383/1 v katastrálním území Příkladovice u Kořenova:**

**Pan Miroslav Cilich**

**Datum narození: 07.03.1943**

**v námitce nebylo přímo uvedeno, bylo však možné odvodit z rodného čísla, které bylo uvedeno v příloze námítky**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Kořenov 827, PSČ 468 49**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 12.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15637/2011.**

**Obsah uplatněné námítky:**

*„Podatel je vlastníkem parcely č. 3383/1 v k.ú. Příchovice u Kořenova. Výše uvedený pozemek byl zastupitelstvem obce Kořenov schválen pro využití na stavbu RD. Na základě předběžného sdělení by měl být v novém územním plánu obce tento pozemek zařazen jako plocha smíšená nezastavěného území-přírodní, zemědělská, s čímž zásadně nesouhlasím. V souladu s rozhodnutím zastupitelstva obce Kořenov požaduji zařazení pozemku jako plochu stavební smíšená, obytné – rekreační.“*

**Odůvodnění uplatněné námítky:**

*„Rodinný dům, např. roubenka by v těchto místech plynule navazoval na okolní zástavbu. Přístup by byl zajištěn po úpravě obecní cesty a zbylá část po pozemcích sousedů, od kterých mám souhlas s přístupem na svůj pozemek.“*

V návrhu ÚPK, který byl předložen k veřejnému projednání dne 12.07.2011, byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS). Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Příchovice u Kořenova, se následně nezměnilo a bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu vypořádání této námítky.

**V rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, podal podatel proti návrhu ÚPK námítku se stejným věcným obsahem. Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) vypracoval po skončení veřejného projednání v červenci 2014 rozhodnutí o námítce, které je evidováno v rámci námitek, uplatněných proti návrhu ÚPK v červenci 2014, pod pořadovým číslem 6.**

**Námítka č. 12 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**  
**vypořádání námítky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námítkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námítkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov. Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, se tedy zabýval i touto uplatněnou námítkou.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo st. 322 v katastrálním území Jizerka:**

**Pan Michael Bezecný**

**Datum narození: 26.11.1966**

**v námítkce nebylo přímo uvedeno, bylo dovozeno z rodného čísla, uvedeného v příloze námítky**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Žďár 138, 468 41 Tanvald**

Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 08.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15321/2011.

**Obsah uplatněné námítky (text námítky není členěn na obsah a odůvodnění námítky):**

„Podatel:

- a) *nesouhlasí, aby pozemek st. 322 v katastrálním území Jizerka byl územním plánem určen pro výstavbu veřejně prospěšné stavby, když toto je v rozporu s mými právy, zajištěnými ústavou,*
- b) *navrhuje, aby pozemek st. 322 v katastrálním území Jizerka byl územním plánem určen k obnovení stavby sklárny v původní rozloze a stylu, se zachováním prvků původní lidové architektury.“*

V návrhu ÚPK, předloženém k prvnímu společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010 na Městském úřadu v Tanvaldu, bylo území, které je předmětem této námítky (pozemek parcelní číslo st. 322 v katastrálním území Jizerka), vymezeno jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „občanské vybavení – veřejná infrastruktura“ (OV), označená kódem J-P1.

K tomuto návrhu řešení uplatnil dotčený orgán ochrany přírody a krajiny – Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) dne 03.11.2010 stanovisko zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 cit.: „*Správa CHKO JH nesouhlasí s vymezením této plochy jako zastavitelné – občanské vybavení – veřejná infrastruktura. Jedná se o zbořeníště původní staré sklárny, která je v současném stavu významným znakem historické a kulturní charakteristiky místa. Je dokladem určité etapy historického vývoje Jizerky (období průmyslové výroby skla), jedná se o archeologickou lokalitu a její současný stav vyjadřuje kulturní význam jako historické památky (byť státem nechráněné). Umístění novostavby by tento význam popřelo a ochudilo Jizerku o jeden z fenoménů historického vývoje a pozitivní znak historické a přírodní charakteristiky krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona č.114/1992Sb. (místo krajinného rázu ABC – 1 – c).“*

Úřad územního plánování, jako pořizovatel ÚPK v té době, stanovisko dotčeného orgánu respektoval a ve zpracovaném „Vyhodnocení stanovisek a připomínek“ stanovil na základě požadavku dotčeného orgánu pokyn pro úpravu návrhu: „*plocha J-P1 – plochu ponechat jako nezastavitelnou – toto opravit v grafické části a příslušných kapitolách textové části“*. Ve smyslu tohoto pokynu úřadu územního plánování byl návrh ÚPK projektantem upraven a předložen v červenci 2011 k prvnímu veřejnému projednání, v rámci kterého uplatnil podatel tuto námítku, ke které na závěr veřejného projednání uplatnily stanoviska dotčené orgány ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH), ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje) a státní památkové péče (Ministerstvo kultury).

Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny – „*trvá na svém stanovisku zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010.*“

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu - „*konstatuje, že předmětný stavební pozemek dle evidence KN p.č. 322 v k.ú. Jizerka není součástí zemědělského půdního fondu. Námítka se nedotýká zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.*“

Dotčený orgán státní památkové péče - „*Ministerstvo kultury nesouhlasí s vymezením plochy pozemku parcelní číslo st. 322 v katastrálním území Jizerka jako zastavitelné pro výstavbu Sklárny na původních základech (bývalá sklárna).*“

*Z hlediska prohlášení památkové rezervace Jizerka, nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace, není žádoucí rozšiřovat zastavitelné plochy. Půdorys památkové rezervace Jizerka se vyznačuje volně rozptýlenou zástavbou situovanou na ploché náhorní plošině a tvořenou souborem staveb lidové architektury a stavbami náležejícími ke sklářským hutím, které jsou již zaniklé.“*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „*bez úprav, plocha bude ponechána v navrženém funkčním využití.*“ Pozn.: jako plocha nezastavitelná – plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy přírodní*“ (NP).

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Jizerka, bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu vypořádání této námítky.

**V rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, podal podatel proti návrhu ÚPK námítku se stejným věcným obsahem, tzn. požadavek na vymezení zastavitelné plochy s takovými podmínkami jejího využití, které by umožnily realizaci jeho záměru, obnovu stavby sklárny, včetně doplňujících funkcí rekreace. Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) vypracoval po skončení veřejného projednání v červenci 2014 rozhodnutí o námítce, které je evidováno v rámci námitek, uplatněných proti návrhu ÚPK v červenci 2014, pod pořadovým číslem 28.**

### **Námítka č. 13 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**

#### **vypořádání námítky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námítek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námítkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námítkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov. Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, se tedy zabýval i touto uplatněnou námítkou.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1840/1 v katastrálním území Jizerka: Pan Ing. Jan Vondráček**

**Datum narození: v námítce nebylo uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Jizerka č.p. 16, 468 50 Kořenov**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 08.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15319/2011.**

**Obsah uplatněné námítky:**

*„Na pozemku parcelní číslo 1840/1 stál v minulosti rodinný dům č. 18, dle původního zápisu v katastru nemovitostí zastavěný pozemek č. 315. Dle původní vyhlášky obce Kořenov i podle současné koncepce připravovaného územního plánu, nic nebrání ve skutečnosti, aby zcela v souladu s charakterem obce Jizerka, v souladu s koncepcí nového územního plánu, v souladu s CHKO Jizerské hory, byla obnovena nemovitost na uvedené parcele, a to na dosud viditelných původních základech.“*

V návrhu ÚPK, předloženém k prvnímu společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010, bylo území, které podatel označil jako území dotčené námítkou, vymezeno jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP).

V rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo 12.07.2011, uplatnil podatel tuto námítku, ke které na závěr veřejného projednání uplatnily stanoviska dotčené orgány ochrany přírody a krajiny Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH), ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje) a státní památkové péče (Ministerstvo kultury). Dále byl na tomto prvním veřejném projednání vyjádřen i postoj obce Kořenov – prostřednictvím určeného zastupitele bylo uvedeno usnesení zastupitelstva obce.

*Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny – „zařazení pozemku do zastavitelných ploch nebylo předmětem návrhu ÚPK, proto se k záměru nevyjádřila. Správa CHKO JH respektuje stanovisko Zastupitelstva obce Kořenov. V rámci projednání ÚPK se k záměru vyjádří v případě, že bude předmětem řešení projednávaného návrhu.“*

V této souvislosti uvádí pořizovatel vyjádření zástupce obce Kořenov (jako související, podpůrné a vysvětlující). Zástupce obce konstatoval, že respektuje usnesení zastupitelstva obce ze dne 07.10.2009 č. 161/09 cit.: „Zastupitelstvo obce po projednání rozhodlo o tom, že **další stavby** v rámci nového územního plánu v katastrálním území Jizerka **nebudou povolovány ani na starých základech.**“

*Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu - „Co se týká vyznačení zastavitelné plochy na pozemku parcelní číslo 1840/1 v katastrálním území Jizerka, pak z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu **nelze** s tímto návrhem souhlasit. Pozemek tvoří ucelenou plochu zemědělského půdního fondu, která má v daném případě důležitou funkci jako složka životního prostředí, v cenném území z hlediska zájmů ochrany přírody. Umístění zastavitelné plochy by bylo zásahem do současného uspořádání zemědělského půdního fondu v tomto území.“*

*Dotčený orgán státní památkové péče - „Ministerstvo kultury **nesouhlasí** s vymezením plochy pozemku p.č. 1840/1 v katastrálním území Jizerka jako zastavitelné pro výstavbu objektu obytného obydlí mladého hospodáře a seníku nenásilně se začleňující do vesnické památkové rezervace Jizerka. Z hlediska prohlášení památkové rezervace Jizerka, nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace, není žádoucí rozšiřovat zastavitelné plochy. Zastavění plochy by znamenalo změnu sídelní struktury tak, jak byla prohlášena památková rezervace Jizerka.“*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „*bez úprav, plocha bude*



*ponechána v navrženém funkčním využití.*“ Pozn.: jako plocha nezastavitelná – plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy přírodní*“ (NP).

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Jizerka, bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu vypořádání této námitky.

**V rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, podal podatel proti návrhu ÚPK námitku se stejným věcným obsahem, tzn. požadavek na vymezení zastavitelné plochy s takovými podmínkami jejího využití, které by umožnily realizaci jeho záměru, obnovy objektu na dochovaných základech. Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) vypracoval po skončení veřejného projednání v červenci 2014 rozhodnutí o námitce, které je evidováno v rámci námitek, uplatněných proti návrhu ÚPK v červenci 2014, pod pořadovým číslem 19.**

## Námítka č. 14 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov

### vypořádání námítky

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato námítka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námítek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že o uplatněných námítkách musí rozhodnout zastupitelstvo obce, zpracoval Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i návrhy rozhodnutí o námítkách, které byly uplatněny v červenci 2011, a po projednání s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, předložil tyto návrhy k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Kořenov. Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, se tedy zabýval i touto uplatněnou námítkou.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1854/1 v katastrálním území Jizerka:**

**Pan Zdeněk Brezar**

**Datum narození: 12.09.1963**

**v námítce nebylo přímo uvedeno, bylo však možné odvodit z rodného čísla, které bylo uvedeno v příloze námítky**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Velké Hamry 669, PSČ 468 45**

**Námítka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 08.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15322/2011.**

**Obsah uplatněné námítky:**

*„Jako vlastník pozemku p.č. 1854/1 k.ú. Jizerka jsem dotčen návrhem ÚP Kořenov, jelikož tato plocha je vymezena v nezastavěném území ve funkčním využití ploch přírodních NP. Jako vlastník pozemku navrhuji plochu vymezit jako zastavitelnou, což mě současný návrh ÚP Kořenov neumožňuje, proto navrhuji na části pozemku vymezit zastavitelnou plochu ve funkčním využití ploch smíšených obytných – rekreační SR.“*

V návrhu ÚPK, předloženém k prvnímu společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010, bylo území, které je předmětem této námítky, vymezeno, v souladu s deklarovaným záměrem vlastníka na změnu v území, jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) J-Z2 a „veřejná prostranství“ J-Z3. Vymezením těchto ploch v dané fázi pořizování ÚPK byly vytvořeny předpoklady pro možné umístění stavby dle uvažovaného záměru podatele.

K tomuto návrhu řešení uplatnil dotčený orgán ochrany přírody a krajiny – Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) dne 03.11.2010 stanovisko zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 cit.: *„Správa CHKO JH nesouhlasí s vymezením těchto ploch jako zastavitelných – smíšené obytné rekreační SR, veřejná prostranství. Možnost umístění stavby rodinného nebo rekreačního domu je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH pro 2. zónu (§ 38 zákona č.114/1992 Sb.) a ochranou krajinného rázu (§ 12 zákona č. 114/1992 Sb. – MKR ABC-1-c). Pozemek nenavazuje na trvale sjízdnou komunikaci, nejedná se o silnici ani místní komunikaci ani místo vyhrazené se souhlasem Správy CHKO JH (§ 38 zákona č.114/1992Sb.). Záměr by vyžadoval změnu trasy současné účelové komunikace, která dnes vede přes původní stavební parcelu. Umístění stavby do trasy současné komunikace není v souladu se současnou charakteristickou strukturou osady.“*

Úřad územního plánování, jako pořizovatel ÚPK v té době, stanovisko dotčeného orgánu respektoval a ve zpracovaném „Vyhodnocení stanovisek a připomínek“ stanovil na základě požadavku dotčeného orgánu pokyn pro úpravu návrhu: *„plocha J-Z2, J-Z3 – plochy ponechat jako nezastavitelné – toto opravit v grafické části a příslušných kapitolách textové části“*. Ve smyslu tohoto pokynu úřadu územního plánování byl návrh ÚPK projektantem upraven a předložen k prvnímu veřejnému projednání, které se konalo 12.07.2011 a v rámci kterého uplatnil podatel tuto námítka, ke které na závěr veřejného projednání uplatnily stanoviska dotčené orgány ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH), ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje) a státní památkové péče (Ministerstvo kultury).

Dotčený orgán ochrany přírody a krajiny – *„trvá na svém stanovisku zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010.“*

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu - *„konstatuje, že není námitek k umístění staveb na stavební pozemky, pokud jsou nyní jako stavební pozemky (zbořeniště) evidovány. Stavební pozemky nejsou součástí zemědělského půdního fondu. V daném případě k návrhu zastavitelné plochy, vyznačené v dokumentaci pro společné jednání nebylo ze strany ochrany zemědělského půdního fondu připomínek – byla vyznačena minimální plocha při komunikaci.“*

Dotčený orgán státní památkové péče - „*Ministerstvo kultury nesouhlasí s vymezením plochy pozemku p.č. 1854/1 v katastrálním území Jizerka jako zastavitelné pro výstavbu ve funkčním využití smíšené obytné – rekreační (SR) – na původních základech.*

*Z hlediska prohlášení památkové rezervace Jizerka, nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace, není žádoucí rozšiřovat zastavitelné plochy. Zastavění plochy by znamenalo změnu sídelní struktury tak, jak byla prohlášena památková rezervace Jizerka.“*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „*bez úprav, plocha bude ponechána v navrženém funkčním využití.*“ Pozn.: jako plocha nezastavitelná – plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy přírodní*“ (NP).

Toto řešení návrhu ÚPK, týkající se předmětného pozemku v katastrálním území Jizerka, bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu vypořádání této námítky.

**V rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, podal podatel proti návrhu ÚPK námítku se stejným věcným obsahem, tzn. požadavek na vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR). Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) vypracoval po skončení veřejného projednání v červenci 2014 rozhodnutí o námítce, které je evidováno v rámci námítek, uplatněných proti návrhu ÚPK v červenci 2014, pod pořadovým číslem 21.**

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, UPLATNĚNÝCH  
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŘENOV  
V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE  
KONALO 12.07.2011

**Přípomínka č. 8 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**  
**vyhodnocení připomínky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Přípomínka k návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona. Přípomínka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato připomínka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že uplatněnými připomínkami se správní orgán musí zabývat, jako podkladem pro opatření obecné povahy, kterým bude vydán ÚPK, zabýval se Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i touto uplatněnou připomínkou.

**přípomínku podala společnost SPORT ČERMÁK, spol. s r.o. Harrachov**  
**adresa sídla společnosti: Krkonošská 116, 468 41 Tanvald**  
**identifikační číslo právnické osoby: není v připomínce uvedeno**  
**osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby: Jan Čermák – jednatel**

**Přípomínka není opatřena podacím razítkem, z něhož by bylo zřejmé, kdy byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování. V záhlaví připomínky (jako součást předtištěného formuláře) je pouze předtištěno datum, a to dne 12.07.2011.**

Přípomínka se týká pozemků parcelní číslo 1237/1, 1239/1, 1238/1, 1240/1, 1244/8, 1380/1 a části pozemku parcelní číslo 1358/2 vše v katastrálním území Polubný.

**Obsah uplatněné připomínky:**

„Pro podání žádosti o vybudování lyžařského vleku v k.ú. Polubný, obec Kořenov byla ve změnách územního plánu narušena trasa části sportovního lyžařského areálu, v místě nálezu chráněné rostliny na p.p.č. 1237/1, a to na podnět Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory.

Z našeho pohledu lze tento problém řešit:

- a) Přemístěním chráněných rostlin do jiného prostoru mimo dosah lyžařského areálu.
- b) Oplocením této lokality navazující na stávající studnu ochranným plotem v zimním období, aby tak část byla pro veřejnost nepřístupná.
- c) K těmto připomínkám doplníme situační plán s původní navrženou trasou kompletního lyžařského areálu, včetně vymezení ochranného území rostlin dle vymezení Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Toto může být upřesněno dle skutečného nálezu ochranných rostlin.“

### **Vyhodnocení připomínky č. 8**

- 1. Prověření, zda uplatněná připomínka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Připomínky uplatněné k návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- připomínka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Požizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že připomínka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 12.07.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatel nebyl vyzván úřadem územního plánování k doplnění připomínky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořízení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k připomínkám, které nesplňují stanovené požadavky, a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými připomínkami, a to i v případě, že připomínka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatele k doplnění uplatněné připomínky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

- 2. Prověření, zda je připomínka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy

v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění připomínek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Připomínka není opatřena podacím razítkem, z něhož by bylo zřejmé, kdy byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování. V záhlaví připomínky (jako součást předtištěného formuláře) je pouze předtištěno datum, a to dne 12.07.2011. **Z tohoto data pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) dovozuje, že připomínka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

### 3. vlastní vyhodnocení připomínky

Stěžejním podkladem pro vyhodnocení této připomínky je projednání uplatněné připomínky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Předmětem připomínky je požadavek vymezení plochy pro sport na uvedených pozemcích v katastrálním území Polubný.“*

*„Pořizovatel, spolu se zástupcem obce konstatovali, že tento záměr byl po společném jednání, které se konalo dne 07.10.2010, znovu posuzován a projednán na Správě Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory.“*

Stanoviska dotčených orgánů, uplatněná při veřejném projednání dne 12.07.2011:

- *Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory cit.: „trvá na svém stanovisku č.j. 01930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010. Nesouhlas se týkal pozemků parcelní číslo 1237/1, 1239/1 (část), 1238/1, 1240/1 (část), 1244/8 (část). Části pozemku parcelní číslo 1380/1, zařazené do NSs se nesouhlas netýkal, na pozemku parcelní číslo 1358/2 nebyla plocha NSs navržena. Z hlediska návrhu ÚPK považuje toto stanovisko za konečné.“*
- *„Mimo projednání návrhu ÚPK a stanovisko k připomínce č. 8 Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory konstatuje a konstatovala při předchozích jednáních, že podle platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov jsou předmětné pozemky navrženy jako sportovně rekreačně užívané dmnové plochy – návrh a sportovní zařízení – návrh. Pokud investor požádá Správu Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory o vydání vyjádření nebo závazného stanoviska ke konkrétnímu záměru v době platnosti Územního plánu sídelního útvaru Kořenov, Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory jeho žádost vyřídí v zákonné lhůtě a posoudí z hlediska zájmů ochrany přírody a zároveň s ohledem na tento územní plán sídelního útvaru. V takovém případě bude posuzovat konkrétní předložený záměr v podrobnosti projektové dokumentace, ne v podrobnosti vymezení ploch v územním plánu. Pan Čermák předložil pouze situaci s návrhem umístění trasy vleku, obslužného objektu a parkoviště bez písemné žádosti, ve které by specifikoval, o co žádá. Pan Čermák i jeho zástupce Ing. Vít, případně projektant pan Brezar, byli informováni, že pokud pan Čermák žádá vyjádření k trase vleku a dalším objektům, je nezbytné podat písemnou žádost o stanovisko ke konkrétnímu záměru a ten v žádosti specifikovat.“*

Poznámka: pan Čermák reagoval na místě a předložil návrh záměru (sjezdové tratě).



- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: „z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nemá námitek k vyznačení dané plochy jako plochy sportovní pro umístění lyžařského vleku.“

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování stanovil následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „bez úprav, plocha bude ponechána v navrženém funkčním využití.“

Pro úplnost ještě pořizovatel uvádí, že dotčený orgán ochrany přírody a krajiny Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (od 01.01.2015 s názvem Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení Správa CHKO JH) ve svém stanovisku k návrhu vyhodnocení připomínky č.j. SR/0649/2011-30 ze dne 24.03.2015, uplatněném ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, uvádí: *AOPK ČR opakuje, že důvodem omezení využití pozemků parcelní číslo 1237/1, 1239/1 (část), 1238/1, 1240/1 (část), 1244/8 (část) je ochrana biotopu zvláště chráněného druhu rostliny, chráněného podle § 49 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. AOPK ČR považuje toto vymezení za dohodnuté. Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory vydala dne 29.09.2014 závazné stanovisko č.j. SR/0602/JH/2014-2, a to na podkladě žádosti společnosti SPORT ČERMÁK, spol. s r.o. Harrachov, k záměru umístění lyžařského vleku se zázemím a na podkladě projektové dokumentace, která respektuje vymezení ploch dle návrhu ÚPK 2015.*

**Z uvedených důvodů je patrné, že požadavku v uplatněné připomínce nebylo v ÚPK vyhověno. Podatel připravuje realizaci svého záměru v souladu s návrhem ÚPK. Po vydání a nabytí účinnosti ÚPK bude možné projednat záměr podatele, který je v souladu s návrhem ÚPK, v rámci příslušných správních řízení.**

**Přípomínka č. 9 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**  
**vyhodnocení připomínky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Přípomínka k návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona. Přípomínka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji (které však nebyly úplné) a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato připomínka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že uplatněnými připomínkami se správní orgán musí zabývat, jako podkladem pro opatření obecné povahy, kterým bude vydán ÚPK, zabýval se Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i touto uplatněnou připomínkou.

**přípomínku podal pan Tomáš Čurda**

**Datum narození: není v připomínce uvedeno**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: U Josefa 112, 530 09 Pardubice**

**Přípomínka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 12.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15638/2011.**

**Obsah uplatněné připomínky:**

*„Dovolte mi jako občanovi, jezdícímu pravidelně půl století do Jizerských hor uvést připomínku vznesené spíše jako úvaha o budoucnosti daného území, projednávaného v rámci nového ÚPK.*

*Rozsah zastavitelných ploch v předloženém ÚPK lze z určitého pohledu považovat za fatální zásah do historicky vytvořeného vzhledu a poměru sídel a volné krajiny. Vzniká obava, že změnou vzhledu tohoto území dojde ke snížení jeho kvality a k možnosti negativního ovlivnění obecného povědomí o něm. Změna vnímání dotčené lokality může do budoucna připravit cestu pro posunutí hranice zastavitelnosti i dále na území dnes uchráněná. Neotvírá právě nový územní plán možnost přiblížení se k určitému zlomovému bodu, po jehož dosažení jsou sídla s dominantami a prvky původní architektury, fungující léta v líbezné symbióze s krajinnými scenériemi, potlačena či zanikají vlivem povahy zástavby nové. Kam dojde realita postupujících zástaveb v horizontu příštích deseti, dvaceti, padesáti let? A nemohou být ve svém důsledku dnešní důvody vyvolávající plánované změny nakonec kontraproduktivní k přínosům očekávaným?*

*Nechci budít dojem, že slyším trávu růst, ale vím ze své profese, jak málo někde stačilo ke znehodnocení památek, památkových zón či rezervací. Proto společně, stejně jako v příspěvku Pozemky, autorizovaném současným vedením obce Kořenov a publikovaném v tiskovině Zprávy a zprávičky z obce 12/2004, apeluji především na zachování krás horské obce, daných zdejší roztroušenou zástavbou a malebnou krajinou s ničím nezakrytými výhledy do kraje.“*

### **Vyhodnocení připomínky č. 9**

- 1. Prověření, zda uplatněná připomínka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Připomínky uplatněné k návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- připomínka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že připomínka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 12.07.2011, nemá všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu. V návaznosti na veřejné projednání, které se konalo 12.07.2011, podatel nebyl vyzván úřadem územního plánování k doplnění připomínky.

Vzhledem k tomu, že v procesu pořízení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepříhlížet k připomínkám, které nesplňují stanovené požadavky, a k tomu, že je povinností pořizovatele zabývat se všemi uplatněnými připomínkami, a to i v případě, že připomínka nemá předepsané náležitosti, dospěl pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) k závěru, že vyzývat podatele k doplnění uplatněné připomínky po několika letech, v nichž byl projednáván návrh ÚPK v podobě, upravené dle pokynů úřadu územního plánování, které byly stanoveny na základě vyhodnocení námitek a připomínek, uplatněných v červenci 2011, by nemělo význam.

## **2. Prověření, zda je připomínka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námitky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění připomínek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Připomínka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 12.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15638/2011. **Z uvedeného vyplývá, že připomínka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

## **3. vlastní vyhodnocení připomínky**

Stěžejním podkladem pro vyhodnocení této připomínky je projednání uplatněné připomínky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Projektant odůvodnil tuto připomínku tím, že hned v úvodu své prezentace vysvětlil základní principy a východiska návrhu ÚPK (nadřazená územně plánovací dokumentace, územně analytické podklady, rozvojové předpoklady, zadání územního plánu, požadavky obce, vlastníků a uživatelů území a další podklady). Koncepce rozvoje stanovená v územním plánu vychází především z charakteru území, jeho historického vývoje a respektuje stabilizovanou strukturu osídlení. Zastavitelné plochy umožňují optimální rozvoj jednotlivých sídel a respektují dochovaný krajinný ráz území. Stanovené podmínky plošného a prostorového uspořádání jsou formulovány s ohledem na vysokou hodnotu území. Chráněny jsou především přírodní, kulturně historické a civilizační hodnoty.“*

Stanoviska dotčených orgánů, uplatněná při veřejném projednání dne 12.07.2011:

- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: *„z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu konstatuje, že je asi hlavním předmětem připomínky ovlivnění charakteru obce vlivem návrhů zastavitelných ploch, návrhu využití řešeného území. Orgánem ochrany zemědělského půdního fondu byly do územního plánu odsouhlaseny plochy minimálně zasahující do souvislých ploch zemědělského půdního fondu, navazující na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, v dostatečném počtu a rozsahu pro návrhové období územního plánu. Plochy byly posuzovány podle předpisů na ochranu zemědělského půdního fondu“.*

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování stanovil následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: *„bez úprav.“*

V rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, uplatnil podatel k návrhu ÚPK připomínku s obdobným věcným obsahem, nejedná se však o doslovnou citaci této připomínky. Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) vypracoval po skončení veřejného projednání v červenci 2014 vyhodnocení připomínky, které je evidováno v rámci připomínek, uplatněných k návrhu ÚPK v červenci 2014, pod pořadovým číslem 2.

Následně uvedený závěr vyhodnocení připomínky č. 2, uplatněné k návrhu ÚPK v červenci 2014, odpovídá věcně i závěru vyhodnocení této připomínky, uplatněné v červenci 2011.

Je tedy nezpochybnitelné a řádně doložené a odůvodněné, že vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK, je objektivní, je podloženo potřebou vymezení zastavitelných ploch, jejichž rozsah odpovídá potřebám rozvoje obce, je sledovatelné z jakých důvodů byly jednotlivé konkrétní zastavitelné plochy vymezeny v určitém místě a v daném rozsahu. Vymezení zastavitelných ploch je důsledně koordinováno s limity využití území, za současného zohlednění dalších významných skutečností, vyplývajících ze základních dokumentů péče o Chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory (dále jen CHKO JH), a to z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH.

Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚPK odpovídá náročným podmínkám stavebního zákona na objektivní posouzení ze stanovených kritérií a zejména, což je zdůrazněno zvýšenými požadavky správního řádu s ohledem na formu opatření obecné povahy (§171 a následující správního řádu), ve které je územní plán vydáván, na odůvodnění přijatých řešení, která musí být v souladu s veřejným zájmem a musí odpovídat okolnostem daného případu (§ 2 odst. 4 správního řádu) a musí vycházet ze stavu věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti (§ 3 správního řádu).

ÚPK byl vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám rozvoje obce Kořenov. Je výsledkem regulérního procesu pořizování, byl projednán s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů a na základě tohoto projednání upraven a je tedy výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány. Tato dohoda byla v poslední fázi pořizování územního plánu završena vyhodnocením projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚPK s veřejností (§ 52 stavebního zákona), resp. návrhem vyhodnocení připomínek a návrhem rozhodnutí o námitkách, projednáním těchto návrhů s dotčenými orgány a s krajským úřadem, a zajištěním závěrečných úprav územního plánu ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, v konkrétním případě pořizování ÚPK dále zajištěním podstatných úprav návrhu ÚPK a jejich projednáním v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Pro úplnost ještě pořizovatel uvádí, že dotčený orgán ochrany přírody a krajiny Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (od 01.01.2015 s názvem Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení Správa CHKO JH) ve svém stanovisku k návrhu vyhodnocení připomínky č.j. SR/0649/2011-30 ze dne 24.03.2015, uplatněném ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, uvádí: *Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory, resp. AOPK ČR, v průběhu zpracování a projednání návrhu Územního plánu Kořenov uplatnila veškeré relevantní požadavky na ochranu přírody a krajiny v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.*



**Přípomínka č. 11 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**  
**vyhodnocení připomínky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Přípomínka k návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona. Přípomínka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisy osob, které ji uplatňují.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato připomínka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že uplatněnými připomínkami se správní orgán musí zabývat, jako podkladem pro opatření obecné povahy, kterým bude vydán ÚPK, zabýval se Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i touto uplatněnou připomínkou.

**přípomínku podal Spolek přátel osady Jizerka o.s. a trvale žijící obyvatelé v osadě Jizerka a vlastníci nemovitostí (podání je opatřeno 8 podpisy, vlastnická práva k pozemkům nejsou v podání blíže specifikována)**

**IČO: 22860797**

**Adresa sídla spolku: Jizerka 45, 468 50 Kořenov - Polubný**

**Přípomínka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 07.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15254/2011.**

V úvodu připomínky je uvedeno, že subjekty po vzájemné dohodě předkládají společné námítky a připomínky jako zástupce veřejnosti a veřejnost osobně na veřejné projednání

územního plánu. Z tohoto důvodu se pořizovatel zabýval obsahem podání za účelem vyhodnocení, zda se jedná o námitku nebo připomínku. Veřejnost může být při pořizování územně plánovací dokumentace, tj. mj. i územního plánu, ve smyslu ustanovení § 23 stavebního zákona, zastupována zmocněným zástupcem veřejnosti. Zástupcem veřejnosti může být fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům. Zástupce veřejnosti musí zmocnit nejméně desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu územně plánovací dokumentace. Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trvalý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí a podpis osob a prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námítky podle stavebního zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt a podpis, že toto zmocnění přijímá. Zmocnění musí být formulováno a doloženo dle uvedených ustanovení stavebního zákona.

Podání ze dne 07.07.2011, které je podáno Spolkem přátel osady Jizerka o.s. a trvale žijícími obyvateli v osadě Jizerka a vlastníky nemovitostí, neodpovídá výše uvedeným požadavkům pro podání námítky zmocněným zástupcem veřejnosti na základě věcně shodné připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace. Podání je opatřeno pouze 8 podpisy (dle údajů na webových stránkách *Veřejná správa online* je počet obyvatel obce 1048), formulace zmocnění zcela chybí. V podání nejsou dále uvedeny žádné konkrétní údaje, týkající se vlastnictví konkrétních pozemků a staveb. V podání není nijak namítáno dotčení vlastníků pozemků a staveb návrhem řešení ÚPK, podání vesměs obsahuje požadavky na úpravy této územně plánovací dokumentace. Z uvedených důvodů pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov), ve shodě s úřadem územního plánování, vyhodnotil předmětné podání jako připomínku.

#### **Obsah uplatněné připomínky:**

S ohledem na obsáhlost připomínky a z důvodu přehlednosti jejího vyhodnocení je obsah připomínky, resp. obsah jednotlivých bodů připomínky, uváděn dále postupně a současně je uvedeno vyhodnocení každého konkrétního bodu.

### **Vyhodnocení připomínky č. 11**

#### **1. Prověření, zda uplatněná připomínka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Připomínky uplatněné k návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- připomínka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že tato připomínka, uplatněná k návrhu ÚPK dne 07.07.2011, má všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu.



## 2. Prověření, zda je připomínka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění připomínek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Připomínka byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování, dne 07.07.2011 a zaevidována pod č.j. 15254/2011. **Z uvedeného vyplývá, že připomínka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

## 3. vlastní vyhodnocení připomínky

Při vyhodnocení připomínky č. 11, uplatněné k návrhu ÚPK v rámci veřejného projednání, které se konalo v červenci 2011, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházeli z platné legislativy na úseku územního plánování, zejména ze stavebního zákona, z vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezování území, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na uvedené právní předpisy je dále stěžejním podkladem pro vyhodnocení této připomínky její projednání v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání“. Dále je pro vyhodnocení této uplatněné připomínky zásadní celkový průběh pořizování ÚPK, resp. dohody s dotčenými orgány a výsledky řešení rozporů, viz následný text.

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, cit.: „Projektant v úvodu konstatoval, že **podstatná část připomínky se týká detailu, který nelze řešit územním plánem.** Problematika úprav komunikací, turistických tras, konkrétních architektonických detailů apod. by mohla být řešena regulačním plánem.“

V průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, byly dále postupně okomentovány jednotlivé body připomínky:

Vzhledem k tomu, že stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny, jímž je Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) bylo uplatňováno postupně k jednotlivým bodům připomínky, je příslušná část stanoviska vždy uvedena u příslušného bodu, stanovisko je citováno dle záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 s tím, že dotčený orgán se vyjadřoval pouze k záměrům, které jsou svojí podrobností předmětem územního plánu.

### **Výkresová část – hlavní výkres**

- a) Vymezení zastavitelné plochy J-Z1 – požadavek vymezení jako stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) z důvodu zahájené stavby.

Vyhodnocení pořizovatele:

Závěr ze záznamu z veřejného projednání ze dne 12.07.2011 byl v následujících fázích pořizování ÚPK překonán vyřešením rozporu.

Na základě opakovaného společného jednání o návrhu ÚPK, které se konalo dne 08.01.2013, vznikl mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury jako dotčeným orgánem památkové péče rozpor. Výsledkem řešení rozporu na úrovni Ministerstva pro místní rozvoj je dohoda č.j. MMR 26576/2013 „*Dohoda uzavřená ve smyslu ustanovení § 4 odst. 8 zákona č.183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. § 136 odst. 6 a § 133 odst. 2 a 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,* mezi stranami dohody:

A. Ministerstvo pro místní rozvoj

B. Ministerstvo kultury

*o řešení rozporu, vzniklého ve fázi opakovaného společného jednání o návrhu ÚPK, které proběhlo ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona dne 08.01.2013, mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem, kterým je Ministerstvo kultury“.*

Dle dohodnutého řešení bude plocha označená v návrhu ÚPK jako plocha přestavby J-P1 „*plochy přírodní*“ (NP), zahrnující pozemek p.č. 1847/3 o výměře 2021 m<sup>2</sup> a pozemek p.č.1847/4 o výměře 356 m<sup>2</sup> vše v katastrálním území Jizerka (669768), vymezena jako plocha jediné svého druhu - plochy: „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) s indexem. Pro tuto plochu budou stanoveny následující podmínky využití:

- a. Převažující účel využití (hlavní využití): jedna stavba ubytovacího zařízení dle vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení, bez možnosti nástaveb a přístaveb v pobytové louce
- b. Přípustné využití:
  - stavba ubytovacího zařízení dle územního rozhodnutí a stavebního povolení vydaného před 01.01.2013 a stavby, které umožňují užívání stavby ubytovacího zařízení a jsou pro jeho užívání nezbytné, jako například stavba přípojky technické infrastruktury, septiku, pískového filtru, zemních vrtů pro tepelné čerpadlo, studny, lapače tuků, přístupový chodník,
  - stavební úpravy, které nezmění prostorové uspořádání oproti právnímu stavu k 01.01.2013.
- c. Nepřípustné využití: vše co není uvedeno v hlavním a přípustném využití
- d. Prostorové uspořádání bude respektovat právní stav platný k datu 01.01.2013 a nesmí být měněno.

S ohledem na výsledek řešení rozporu na úrovni Ministerstva pro místní rozvoj je v ÚPK respektován výsledek řešení rozporu, je vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační 1*“ (SR1), označená kódem J-Z1, se stanovením podmínek jejího využití dle citované dohody ústředních orgánů veřejné správy.

- b) Upozornění na špatně vyznačené koridory lyžařských běžeckých tratí – chybí stávající koridor „*pod dráty VN*“ z Mořiny s odbočkou k Pyramidě.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, cit.: *projektant uvedl, že chybějící běžeckou trasu lze doplnit do grafické části ÚPK.*

K problematice vymezení lyžařských běžeckých tras v ÚPK pořizovatel doplňuje, že dle dohody s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) v následujících fázích pořizování ÚPK, lyžařské trasy, které nejsou součástí multifunkčních turistických koridorů, (tzn., že nejsou součástí multifunkčních turistických koridorů převzatých ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje a zpřesněných v návrhu ÚPK), není nutno v ÚPK vymežovat. V návaznosti na projednání této problematiky se Správou CHKO JH a v souladu se závěry dohody s tímto dotčeným orgánem, byla ponechána možnost umístění turistických tras (tzn. „komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře po vyznačených cestách“) v podmínkách využití odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití, s výjimkou ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy přírodní*“ (NP). V těchto plochách je možné umísťovat sezónní upravované turistické běžecké trasy za podmínky, že plocha nebude vyžadovat terénní úpravy poškozující předmět ochrany přírody a krajiny a narušující vodní režim v krajině (tzn., že toto využití plochy je součástí podmíněně přípustného využití ploch). Vzhledem k dohodě s příslušným dotčeným orgánem není nutné ani účelné všechny trasy pro běžkaře, zejména ty, které nejsou páteřními trasami, v ÚPK speciálně vymežovat. V ÚPK jsou vymezeny dohodnuté koridory lyžařských běžeckých tras. Tato trasa, resp. koridor lyžařské běžecké trasy, je v ÚPK vymezena.

Stanovisko Správy CHKO JH: „S návrhem doplnit lyžařskou běžeckou trasu souhlasíme.“

c) Požadavek vymežit veřejně prospěšné stavby.

1. Parkoviště pro osobní automobily „Mořina“ část pozemku parcelní číslo 906/1,2,3; včetně požadavku zřízení parkoviště s vhodnou úpravou povrchu, vybudování sociálního zázemí a odpadového hospodářství.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že plocha stávajícího parkoviště nebude vymezena jako veřejně prospěšná stavba, protože pozemky jsou ve vlastnictví České republiky (pozemek parcelní číslo 906/2 v katastrálním území Polubný) a obce Kořenov (pozemek parcelní číslo 906/1 a pozemek parcelní číslo 906/3 oba v katastrálním území Polubný). Umístění sociálního zázemí a dalšího technického vybavení lze realizovat v rámci stanovení podmínek využití dané plochy.*

Podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití „*dopravní infrastruktura – silniční*“ (DS)1, která je v ÚPK vymezena jako jediná svého druhu, umožňují udržovat parkoviště v současném rozsahu, umožňují realizaci sociálního zázemí i umístění turistického informačního centra v souladu se záměrem obce Kořenov.

Stanovisko Správy CHKO JH: „Parkoviště Mořina je vymezeno podle současného stavu a také v souladu s kolaudovaným stavem 80. letech 19. století. Parkoviště sahá na hranici ochranného pásma přírodní rezervace Bukovec a nelze je na území ochranného pásma rozšiřovat. V rámci vymezené plochy je možné vybudovat nezbytné zázemí.“

2. Paralelní stezku pro pěší a koridor lyžařských běžeckých tratí mezi Mořinou, místo vrchního vedení VN a dále paralelně s páteřní asfaltovou komunikací, s využitím obnovy původního mostu u bývalého č.p. 29 až jižně podél Pešákovny.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že návrh nových komunikací na Jizerce není z hlediska ochrany přírodních*

*a kulturních hodnot území žádoucí, možná řešení oddělování automobilové dopravy, cyklistů, pěších atd. by bylo vhodné prověřit v rámci detailnější dokumentace.*

V plochách s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS) a „plochy přírodní“ (NP) je možné v rámci přípustného využití ploch umísťovat mj. i místní a účelové komunikace zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění prostupnosti krajiny. V plochách „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS) lze v rámci přípustného využití umísťovat mj. i komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře. K tomu pořizovatel pouze dodává, že smyslem a účelem územního plánu je stanovit zásady a pokyny pro rozhodování o konkrétním záměru, výsledek následného správního řízení o umístění a povolení konkrétního záměru nelze předjímat v rámci vyhodnocení připomínky, uplatněné k návrhu územního plánu.

3. Stávající páteřní asfaltovou komunikaci středem osady označit jako cyklostezku nebo obytnou ulici s režimovým vjezdem automobilů a omezenou rychlostí pro všechna vozidla na 30 km/hod.

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že dopravní značení jednotlivých úseků dopravní sítě v území není předmětem řešení územního plánu.*

Pořizovatel pro úplnost doplňuje, že obsah územního plánu je dán ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona, cit.: *„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.“*; obsah a účel územního plánu vyplývá dále i z ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona *„Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán, ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím“*. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Uplatňování státní moci a postupy správních orgánů obecně vyplývají z Ústavy České republiky, z Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky a ze správního řádu. Čl. 2 odst. (3) Ústavy České republiky stanoví cit.: *„Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon“*. Čl. 2 odst. (2) Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky stanoví cit.: *„Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví“*. Ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 a odst. 2 správního řádu správní orgán postupuje v souladu se zákony a ostatními právními předpisy; uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Z uvedeného

vyplývá, že v územním plánu nelze stanovit požadavky nad rámec zákonného zmocnění správního orgánu (v tomto konkrétním případě se rozumí pořizovatele ÚPK), tzn. zohlednit v územním plánu požadavky, jejich zohlednění neumožňuje legislativa na úseku územního plánování, zejména stavební zákon a cit. vyhláška č. 500/2006 Sb.

Konkrétně - komunikaci lze využít i jako cyklostezku. Vymezení cyklostezky není nutné, neboť toto využití je možné v rámci podmínek využití plochy s rozdílným způsobem využití: „*dopravní infrastruktura – silniční*“ (DS). Označení komunikace jako obytné ulice s režimovým vjezdem automobilů a omezenou rychlostí pro všechna vozidla na 30 km/hod. nelze řešit v ÚPK – požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

4. Naučnou stezku podél Safírového potoka, včetně rekonstrukce stávajícího mostu přes Jizerku, včetně vybudování informačního systému, tabulí, pohledových galerií a zpevněných chodníků.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že vedení trasy naučné stezky a její úprava není předmětem řešení územního plánu.*

Pořizovatel doplňuje, že se nejedná se o koncepci – popis naučné stezky nelze uvést ani v textové části odůvodnění, neboť účelem textové části odůvodnění je odůvodnění řešení územního plánu. V územním plánu nemohou být uvedeny všechny naučné stezky – nejedná se o propagační turistický materiál, ale o základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího územního rozvoje, viz stanovený obsah územního plánu v § 43 stavebního zákona.

Ostatní požadované podrobnosti (dotvoření stezky po dřevěných chodnících v plném rozsahu, zřízení pohledových galerií, doplnění jednotným informačním systémem, včetně informačních tabulí, opatření stezky zábradlím, obnovení stávajícího mostu, včetně kamenných hrázek a navigace na návodní straně) nelze řešit v územním plánu. Jedná se o požadavky, které přesahují rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

5. Vybudování paralelní, nekolizní stezky pro pěší a běžkaře podél příjezdové komunikace z Horního Polubného (pozemek parcelní číslo 3050). Sejmout elektrické vedení VN a uložit pod zem podél silnice Polubný – Jizerka. V souvislosti s tím rozšířit krajnici silnice a vybudovat paralelní, nekolizní stezku pro pěší a běžkaře podél příjezdové komunikace z Horního Polubného.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že v souladu se stanovenou koncepcí, která vychází z předpokladu omezení motorové dopravy na silnici III/29019 v úseku mezi Horním Polubným a Jizerkou, nebyly samostatné plochy pro pěší a cyklisty podél stávající silnice vymezeny. V ÚPK je podél stávající silnice vymezen lyžařský běžecký koridor. Kolizi jednotlivých druhů dopravy lze řešit v rámci stávající plochy dopravní infrastruktury (rozšíření, vymezení samostatných pásů) v souladu se stanovenými podmínkami využití.*

Pořizovatel doplňuje, že územním plánem nelze stanovit podmínky uložení el. vedení pod zem a rozšíření krajnice komunikace. Požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

Stanovisko Správy CHKO JH: „*Paralelní stezky pro pěší (Mořina-Pyramida, Polubný-Jizerka) nebyly předmětem návrhu územního plánu Kořenov, proto se k záměru Správa CHKO JH*

*nevyjádřila. Mimo projednání ÚPK je možné o záměru jednat s tím, že nelze předjímat výsledek, záměr souvisí s celkovým podrobnějším koncepčním řešením Jizerky.“*

Ve svém stanovisku k návrhu vyhodnocení připomínky č.j. SR/0649/2011-30 ze dne 24.03.2015, uplatněném ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, dotčený orgán ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO JH (od 01.01.2015 s názvem Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení Správa CHKO JH) uvádí: *AOPK ČR souhlasí s názorem projektanta vyjádřeným na veřejném projednání, které se konalo dne 12.07.2011.*

6. Náhrada vrchního vedení VN podzemním vedením mezi Mořinou a trafostanicemi u Pyramidy a proti Sklárně.

Vyhodnocení pořizovatele:

*Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: projektant uvedl, že připomínka se týká detailního řešení, technickou infrastrukturu (podzemní vedení sítí technické infrastruktury) lze umísťovat v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití.*

Pořizovatel doplňuje, že územní plán dle výše citovaného ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona řeší koncepci technické infrastruktury, přeložení el. vedení není součástí koncepce, nelze je tedy konkrétně uložit k řešení v územním plánu. Požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

7. Zbytky staré sklárny navrhnout jako archeologické naleziště.

Vyhodnocení pořizovatele:

*Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: projektant uvedl, že archeologická naleziště jednotlivých kategorií byla v ÚPK vymezena dle podkladu Národního památkového ústavu (regionální správce Severočeské muzeum Liberec. Archeologická naleziště, resp. území s archeologickými nálezy jsou v procesu územního plánování limitem využití území. Předmětem řešení územního plánu není podrobný archeologický průzkum území.*

Pořizovatel doplňuje, že požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

8. Navrhnout jako kulturní technickou památku na sklářství zbytky staré sklárny, přírodní kamenné kanály a podzemní nádrže u nové sklárny, kde bývalo vodní kolo s již chráněnou novou sklárnou jako jeden komplex.

Vyhodnocení pořizovatele:

*Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: projektant uvedl, že vyhlášení kulturní památky je v kompetenci Ministerstva kultury. Návrh na prohlášení věci za kulturní památku může podat každý (Ministerstvu kultury nebo prostřednictvím místně příslušného pracoviště Národního památkového ústavu). Z hlediska projektanta územního plánu nemá objekt zbořeniště sklárny hodnotu kulturní památky, jejím vymezením by byl výrazně degradován institut kulturní památky jako takové.*

Pořizovatel doplňuje, že problematiku ochrany území z hlediska archeologických nálezů a navržení zápisu do Seznamu kulturních památek ČR upravuje zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon tuto problematiku neupravuje. Jedná se o požadavek nad rámec zákonného zmocnění – navrhnout uvedené

objekty jako kulturní technickou památku lze pouze v souladu s příslušnými ustanoveními citovaného zákona č. 20/1987 Sb., nikoliv dle stavebního zákona a v územním plánu.

### **Výkresová část – výkres záborů zemědělského půdního fondu**

Změnit návrhový stav zastavitelné plochy na pozemku parcelní číslo 1847/3, č.p. 1 z návrhu na stávající stav. Zábor zemědělského půdního fondu již proběhl v rámci územního řízení.

#### Vyhodnocení pořizovatele:

S ohledem na výsledek řešení rozporu na úrovni Ministerstva pro místní rozvoj je v ÚPK respektován výsledek řešení rozporu, a to jak v textové části, tak v textové části odůvodnění a v kompletní grafické části, tj. včetně výkresu záborů zemědělského půdního fondu.

### **Výkresová část – výkres dopravní a technické infrastruktury**

- a) Opravit chybně vedenou turistickou trasu podél Jizerky v místě budov č.p. 32 a č.e. 1007. Trasa ve skutečnosti vede podél Jizerky po pozemku parcelní číslo 1791/4. Dříve dokonce vedla za Jizerkou po pozemku parcelní číslo 1790.

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že turistické trasy jsou vymezeny dle podkladů, trasu lze upravit v grafické části.*

Pořizovatel dále doplňuje, že turistické trasy a koridory jsou vymezeny v kapitole 4.3.3 textové části ÚPK s názvem *Komunikace pro pěší, turistické trasy a koridory*. ÚPK jsou stabilizovány stávající turistické trasy a dále jsou v souvislosti se záměry multifunkčních turistických koridorů, které jsou vymezeny v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje, vymezeny a upřesněny trasy multifunkčních turistických koridorů D42, D41A, resp. jsou vymezeny samostatně pěší, cyklistické a lyžařské trasy utvářející základní síť průchodnosti území. Realizace turistických tras je umožněna v rámci hlavního, přípustného, či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití s tím, že koncepce dopravy pro pěší zůstane ve čtyřleté lhůtě pro vyhodnocování uplatňování územního plánu, stanovené v § 55 odst. 1 stavebního zákona, zachována.

- b) Zařadit do návrhu a vyznačit jako stavbu negativně ovlivňující vzhled lokality vrchní vedení VN mezi Mořinou a trafostanicemi u Pyramidy a proti Sklámě.

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že připomínka se týká detailu a není předmětem řešení územního plánu.*

Pořizovatel doplňuje, že, jak již bylo uvedeno, obsah územního plánu je dán ustanovením §43 odst. 1 stavebního zákona a podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č.7 cit vyhlášky č. 500/2006 Sb. Dle těchto ustanovení právních předpisů na úseku územního plánování nelze v územním plánu stanovit (označit) stavbu negativně ovlivňující vzhled krajiny. Požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

- c) Vyznačit v lokalitě trasy pro běžecké lyžování upravované rolbou.

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že vymezeny jsou páteří lyžařské běžecké tratě, nikoliv kompletní síť všech tras.*

K problematice vymezení lyžařských běžeckých tras v ÚPK pořizovatel doplňuje, že dle dohody se Správou CHKO JH v následujících fázích pořizování ÚPK, lyžařské trasy, které nejsou součástí multifunkčních turistických koridorů, (tzn., že nejsou součástí multifunkčních turistických koridorů převzatých ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje a zpřesněných v návrhu ÚPK), není nutno v ÚPK vymežovat. V návaznosti na projednání této problematiky se Správou CHKO JH a v souladu se závěry dohody s tímto dotčeným orgánem, byla ponechána možnost umístění turistických tras (tzn. „komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře po vyznačených cestách“) v podmínkách využití odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití, s výjimkou ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy přírodní*“ (NP). V těchto plochách je možné umísťovat sezónní upravované turistické běžecké trasy za podmínky, že plocha nebude vyžadovat terénní úpravy poškozující předmět ochrany přírody a krajiny a narušující vodní režim v krajině (tzn., že toto využití plochy je součástí podmíněně přípustného využití ploch). Vzhledem k dohodě s příslušným dotčeným orgánem není nutné ani účelné všechny trasy pro běžkaře, zejména ty, které nejsou páteřními trasami, v ÚPK speciálně vymežovat. V ÚPK jsou vymezeny dohodnuté koridory lyžařských běžeckých tras.

- d) Zařadit jako jediné přípustné řešení u nově zaváděného vytápění objektů různou formu elektrického vytápění s využitím tepelných čerpadel a jiných čistých zdrojů a s možností doplňkového vytápění na dřevo.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že připomínka se týká detailu, který bude řešen v navazujících projektových dokumentacích. Lze doplnit do textové části odůvodnění formou doporučení.*

Pořizovatel doplňuje, že při pořizování územního plánu je nutno zohlednit i algoritmus přezkumu opatření obecné povahy (územní plán se vydává opatřením obecné povahy) krajskými soudy (v minulosti Nejvyšším správním soudem), konkrétně 5. krok přezkumu, kdy soud posuzuje proporcionalitu zásahu opatření obecné povahy do vlastnických práv. Opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, musí vykazovat přiměřenost regulace (rozumné uspořádání vztahů), potřebnost zásahu do vlastnických práv (dosažení sledovaného cíle, nelze cíle lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem?), minimalizace zásahu do vlastnických práv (zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně). K omezení vlastníků je tedy nutno přistupovat s ohledem na tyto požadavky kladené na opatření obecné povahy, tzn. co nejmenší omezení vlastníků. Lokalizace osady v inverzní kotlině častých mlh není dostatečným důvodem pro požadované omezení vlastníků. Toto by muselo být odůvodněno a opřeno o příslušné zákonné ustanovení, jednoznačně dokladující převahu veřejného zájmu nad zájmy vlastníka, např. veřejný zájem dle zákona o ochraně ovzduší apod.

Koncepce zásobování teplem je v ÚPK, v rámci koncepce technické infrastruktury v kapitole textové části 4.4.5 s názvem „*Zásobování plynem a teplem*“, stanovena následovně cit.:

*„Návrh koncepce zásobování teplem*

*U zastavitelných ploch v dosahu plynovodní sítě je pro vytápění a ohřev TUV navrženo využívání zemního plynu, příp. bude vytápění řešeno individuálním způsobem, zejména ekologicky šetrnými palivy nebo alternativními a obnovitelnými zdroji energie.*

*U objektů mimo dosah plynovodní sítě a objektů, které nebudou napojeny na rozvod zemního plynu, bude vytápění řešeno individuálním způsobem, zejména ekologicky šetrnými palivy nebo alternativními a obnovitelnými zdroji energie.“*



### **Výkresová část – koordinační výkres**

a) Doplnit koridory lyžařských tras dle skutečnosti i námitek a připomínek.

Vyhodnocení pořizovatele: stejné jako výkres dopravní a technické infrastruktury c).

b) Vyznačit nevhodnost vrchního vedení VN.

Vyhodnocení pořizovatele: stejné jako výkres dopravní a technické infrastruktury b).

c) Doplnit navrhované změny.

Vyhodnocení pořizovatele: požadavek není konkrétní, obecně lze konstatovat, že požadavku na doplnění změn, které by znamenalo rozpor se zákonným zmocněním správního orgánu, nelze vyhovět.

d) Umístit archeologické naleziště na staré sklárně na místo, kde se skutečně nachází, tj. rozšířit hranice západním směrem až na hranici památkové rezervace.

Vyhodnocení pořizovatele: stejné jako hlavní výkres c)7.

### **Textová část**

Doplnit o výše popsané chyby, námítky a připomínky obsahově shodné s názvem úprav do výkresové části se zdůvodněním.

Vyhodnocení pořizovatele: požadavek není konkrétní, obecně lze konstatovat, že požadavku na doplnění změn, které by znamenalo rozpor se zákonným zmocněním správního orgánu, nelze vyhovět.

1. Jednotlivé základní sídelní jednotky a jejich navrhovaný rozvoj: Jizerka – v popisu vypustit slovo **plošný** a tím zůstane, že rozvoj se nepředpokládá a doplnit **a zůstane zakonzervován ve stávajícím stavu**. Vypustit i vymezenou jedinou lokalitu, neboť to už je a není třeba to plánovat.
2. Vypustit J-Z1, je již zastavěná plocha a není třeba ji proto plánovat.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že ÚPK je v osadě Jizerka vymezeno zastavěné území, jehož využití je umožněno v souladu se stanovenými podmínkami. Veškeré plochy jsou vymezeny výhradně jako stabilizované. Popis koncepce rozvoje osady Jizerka nebude upraven s ohledem na možnost realizace např. doplňkových staveb, objektů technické infrastruktury, změn staveb apod. Poznámka o zakonzervování osady ve stávajícím stavu nebude doplněna.*

Pořizovatel doplňuje, že v průběhu pořizování ÚPK byl dlouhodobě a velmi komplikovaným způsobem hledán vyvážený vztah veřejného zájmu, který chrání ve smyslu ustanovení § 18 stavebního zákona územní plánování a veřejného zájmu na úseku památkové péče, který dle zákona č. 20/1987Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 20/1987 Sb.) chrání dotčený orgán, jímž je Ministerstvo kultury. Na úrovni Ministerstva pro místní rozvoj byl opakovaně řešen rozpor mezi pořizovatelem a zmíněným dotčeným orgánem, týkající se možnosti alespoň minimálního vymezení zastavitelných ploch v území památkové rezervace Jizerka; resp. rozpor ohledně možnosti vymezení jediné zastavitelné plochy, která by zohledňovala pravomocná správní rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení). V rámci vleklých jednání a řešení rozporů bylo ze strany Ministerstva pro místní rozvoj deklarováno, že v návrhu územního plánu je třeba

jednoznačně vyloučit možnost rozšiřování výstavby nežádoucí z pohledu zákona č. 20/1987 Sb. (písemnost Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 04.09.2012 č.j. 25860/2012-81, adresovaná Městskému úřadu Tanvald). Z konečného vyřešení rozporu mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury, které bylo ukončeno výše citovanou dohodou Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva kultury č.j. MMR 26576/2013 uzavřenou dne 27.09.2013, nespochybnitelně vyplývá, že jediná zástavba, která nebude omezením veřejného zájmu ochrany památek nad únosnou míru, je vymezení jedné zastavitelné plochy, jediné svého druhu, pro niž budou stanoveny takové podmínky využití, které budou korespondovat s pravomocným územním rozhodnutím a stavebním povolením. I z tohoto důvodu, že totiž v ÚPK nebudou v území památkové rezervace Jizerka vymezeny žádné jiné nové zastavitelné plochy, upustilo Ministerstvo kultury od požadavku vymezit plochu památkové rezervace jako plochu, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Pod bodem 5 uzavřené dohody je uvedeno: „*Ministerstvo kultury netrvá na svém požadavku ze stanoviska 06.02.2013 podmínit rozhodování o změnách v území v památkové rezervaci Jizerka pořízením regulačního plánu. Nepožaduje tedy ani zařazení samostatné kapitoly s tímto požadavkem.*“ V odůvodnění dohodnutého řešení rozporu je toto odůvodněno faktem, že ÚPK nevymezuje v území osady Jizerka žádnou další plochu pro novou výstavbu, kromě jediné plochy respektující pravomocná správní rozhodnutí, a tudíž nemá požadavek na pořízení regulačního plánu opodstatnění. Urbanistická koncepce sídelní jednotky Jizerka je v ÚPK stanovena na základě dohody uvedených ústředních orgánů veřejné správy, s použitím podkladu poskytnutého Ministerstvem kultury, který je přílohou dohody a který byl využit i pro odůvodnění stanovené urbanistické koncepce.

Pro sídelní jednotku Jizerka má v rámci stanovení urbanistické koncepce zásadní význam charakter a struktura zástavby, které byly v ÚPK stanoveny s využitím uvedeného podkladu Ministerstva kultury a ostatní podmínky prostorového uspořádání (výšková hladina zástavby, stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků a koeficient zastavěných ploch) pro případné umístění staveb, pro změny stávajících staveb a změny v jejich užívání atd. v zastavěném území, tj. ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití, v souladu se stanovenými podmínkami jejich využití, rozumí se zejména v plochách, které umožňují zástavbu, tj. plochy „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) v případě objektů pro bydlení a rodinnou rekreaci a plochy „*občanské vybavení - veřejná infrastruktura*“ (OV) a „*občanské vybavení – komerční malá a střední*“ (OM) v případě objektů občanského vybavení.

Pro sídelní jednotku Jizerka je stanovena zcela specifická urbanistická koncepce. Dle stanovení charakteru a struktury zástavby sídelní jednotky Jizerka je zástavba charakterizována nepravidelnou sídelní strukturou pozdně středověkého původu, na základě dochovaných lidových staveb je zástavba charakterizována přízemní roubenou konstrukcí nad tradičním trojdílným půdorysem, roubení je provedeno na kamenné podezdívce, zástavba je nejčastěji orientována okny k prosluněným světovým stranám, před vstupními dveřmi se často objevují prosklené verandy a zápraží krytá přístěnky, ochrana vstupu je obvykle řešena plynulým přetažením sedlové střechy nebo provedením rizalitu nebo příčného traktu se samostatnými střešními rovinami (příčný trakt má v některých případech i patrové uspořádání). Zástavba je dále charakterizována střechami povětšinou sedlového tvaru s komínovými tělesy situovanými důsledně ve hřebeni, orientace zástavby je zpravidla okapová nebo štítová. Charakter zástavby je dotvořen drobnými vodohospodářskými stavbami (můstky, opěrné zdi z kamenných kvádrů) a souvisejícími stavebními opatřeními (zpevnění břehů Jizerky volně loženými a neopracovanými kameny pokrytými drny). Sídlo

má nezemědělský charakter s jednotnou formou domu bez samostatných hospodářských objektů, v území jsou umístěny stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury.

V návaznosti na charakter a strukturu zástavby stanoví ÚPK zásady využívání území pro sídelní jednotku Jizerka, a to: „*chránit vysokou estetickou hodnotu území, podporovat mimosezónní formy rekreace a cestovního ruchu, minimalizovat zásahy do sídelní struktury, podporovat opatření směřující k obnově a údržbě stabilizované urbanistické struktury*“.

Charakter a struktura zástavby jsou odůvodněny v textové části odůvodnění v kapitole 10 s názvem „*Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty*“, v podkapitole 10.8 s názvem „*Východiska urbanistické koncepce*“ a v podkapitole 10.9 s názvem „*Odůvodnění stanovené urbanistické koncepce*“.

Odůvodnění stanovení urbanistické koncepce sídelní jednotky Jizerka vychází mj. i z podkladu poskytnutého dotčeným orgánem – Ministerstvem kultury v rámci dohodnutého řešení rozporu, viz výše. V ÚPK jsou vymezeny stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) v případě objektů pro bydlení a rodinnou rekreaci a plochy „*občanské vybavení - veřejná infrastruktura*“ (OV) a „*občanské vybavení – komerční malá a střední*“ (OM) v případě objektů občanského vybavení. Z důvodů vysoké kulturně-historické a přírodní hodnoty Jizerky je vymezena jediná zastavitelná plocha „*smíšené obytné – rekreační*“ 1 (SR1) jako jediná svého druhu, jejímž vymezením jsou respektována pravomocná správní rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení). Stanovení urbanistické koncepce je dále odůvodněno historií horské osady Jizerka, provázané s historií vývoje sídelní struktury a charakteru zástavby, a to od nejstaršího období lovců zpěvných ptáků a od období nejstarší písemné zmínky datované do 1. poloviny 16. století, tj. období příchodu italských prospektorů (hledáčů drahých kovů a nerostů), přes období 18. století – období lesních dělníků a pastevců, dále přes období rozmachu sklářské výroby v 19. století, po počátek 20. století, kdy dochází k intenzivnímu rozvoji turismu, navazujícího na oblibu starší horské turistiky, až po současnost, kdy je osada významným centrem turistického ruchu i letní a zimní rekreace.

Je zřejmé, že stanovená a odůvodněná urbanistická koncepce sídelní jednotky Jizerka, která je koordinována s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.), je naplněním cílů územního plánování vyjádřených v § 18 stavebního zákona i cílů památkové péče, tj. odpovídající a reálné ochrany jedinečných kulturních hodnot, vyjádřených nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24.05.1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných města a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace. Jedná se o projev ochrany mimořádně cenného chráněného území, s volně rozptýlenou ustálenou zástavbou situovanou na ploché náhorní plošině a tvořenou souborem staveb lidové architektury, zasazené v přírodně hodnotném prostředí, orientovaný na důsledné vyloučení dalších stavebních zásahů do historického půdorysu a charakteru původní zástavby, nežádoucích z pohledu zákona č. 20/1987 Sb.

3. V souvislosti s plánovaným nástupním parkovištěm P-K1 o to více vyvstane problém kolizí různých druhů dopravy na příjezdové cestě mezi tímto parkovištěm a parkovištěm Na Mořině.

Vyhodnocení pořizovatele: stejné jako výkresová část - hlavní výkres c)5.

4. Lyžařské běžecké trati – neodpovídají skutečnosti ani námitkám. Cesta do Orle je nyní sice v reálu vyznačena, ale není dokončena až do konce své trasy. Dochází k nadměrné erozi. Doplnit.

Vyhodnocení pořizovatele: stejné jako výkresová část - hlavní výkres c)2,5, výkres dopravní a technické infrastruktury c), koordinační výkres a).

Stanovisko Správy CHKO JH: „K připomínce k dokončení trasy cesty do Orle, konstatujeme, že lyžařská trasa je ukončena na hranici první zóny CHKO JH tak, jak bylo podmínkou pro rekonstrukci cesty pro průjezd rolby. S prodloužením nesouhlasíme.“

Ve svém stanovisku k návrhu vyhodnocení připomínky č.j. SR/0649/2011-30 ze dne 24.03.2015, uplatněném ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, dotčený orgán ochrany přírody a krajiny, Správa CHKO JH (od 01.01.2015 s názvem Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, oddělení Správa CHKO JH) uvádí: *Platí vyjádření Správy CHKO JH. Pokud se jedná o lávku do Orle, ta leží v první zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH a v nadregionálním biocentru a veškeré úpravy je nezbytné tomu podřídit.*

#### 5. Technická infrastruktura.

- 5.1. Zásobování vodou: pokud je stávající vodovodní řad ještě funkční, využít jej k zásobování vodou a k propojení případných nových zdrojů vody, které jsou na obou koncích osady.

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že koncepce zásobování pitnou vodou a kanalizace je řešena v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje. Přípomínka týkající se zásobování pitnou vodou je v textové části ÚPK obsažena.*

Požizovatel doplňuje, že koncepce zásobování vodou osady Jizerka je stanovena v kapitole 4.4.1 textové části ÚPK s názvem *Koncepce zásobování vodou* takto: *„Zásobování pitnou vodou Jizerky bude řešeno ze stávajícího obecního vodovodu. Problematiku kvality a vydatnosti zdroje je navrženo řešit samostatným hydrogeologickým průzkumem a návrhem nového místního zdroje, včetně případného zařízení pro úpravu surové vody“.*

Navržené řešení je odůvodněno v textové části odůvodnění v kapitole 10.12.4.1 s názvem *Zásobování pitnou vodou* takto: *„Pro zajištění výhledových potřeb v oblasti zásobování pitnou vodou územní plán navrhuje opatření, která jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje. Vzhledem k tomu, že předmětem řešení územního plánu je koncepce zásobování vodou, nejsou v grafické části územního plánu jednotlivé navržené vodovodní řady znázorněny. Trasy jednotlivých vodovodních řadů a umístění jednotlivých objektů na vodovodní síti bude upřesněno v rámci navazujících dokumentací.“*

Konkrétně koncepce zásobování vodou osady Jizerka je odůvodněna takto: *„Hydrogeologický průzkum a návrh nového místního zdroje je územním plánem navržen z důvodu zajištění spolehlivé dodávky pitné vody, kterou současný zdroj vody nezajišťuje. Nevyhovující je rovněž kvalita vody.“*

- 5.2. Odkanalizování: vypustit zcela druhou větu, protože odvoz splaškových vod na čistírnu by území zcela zničilo nadměrnou těžkou dopravou, exhaláty z dopravy, kolizí při dopravě. Navíc se tento způsob dá realizovat jen po malou část měsíců

v roce. Vedlo by to k hromadnému vypouštění splašků do přírody. Ještě v roce 2009 byla povolena malá čistírna odpadních vod se zásakem. Malé čistírny jsou z hlediska rozptýlené zástavby a ochrany přírody nejlepším řešením pro lokalitu. U větších objektů je možná koncentrace napojení. Rozhodně vypustit náhradu septiků bezodtokovými jímkami.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že možnost realizace malých domovních čistíren bude doplněna do textové části. Akumulace odpadních vod v bezodtokových jímkách s následným vyvážením je jednou z možností likvidace odpadních vod v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje.*

Pořizovatel doplňuje, že koncepce odvádění a likvidace odpadních vod osady Jizerka je stanovena v kapitole 4.4.2 textové části ÚPK s názvem *Koncepce odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)* takto: *„Koncepce odvádění a likvidace odpadních vod zůstane ve čtyřletém cyklu aktualizace zachována. Odvádění a likvidace odpadních vod individuálním způsobem je územním plánem stabilizována.“*

Navržené řešení je odůvodněno v textové části odůvodnění v kapitole 10.12.4.2 s názvem *Odvádění a likvidace odpadních vod (kanalizace)* takto: *„Pro zajištění odvádění a likvidace odpadních vod územní plán navrhuje stavby a opatření, která jsou v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje (změna schválena dne 26.02.2008 usnesením č. 37/08ZK). Vzhledem k tomu, že předmětem řešení územního plánu je koncepce odvádění a likvidace odpadních vod, nejsou v grafické části územního plánu jednotlivé navržené kanalizační řady znázorněny. Trasy jednotlivých kanalizačních řadů a umístění jednotlivých objektů na kanalizační síti bude upřesněno v rámci navazujících dokumentací.“*

Konkrétně koncepce odvádění a likvidace odpadních vod osady Jizerka je odůvodněna takto: *„S ohledem na značně rozptýlenou strukturu zástavby horského charakteru je i nadále územním plánem navrženo individuální čištění splaškových vod (např. jímky na vyvážení, domovní čistírny). Na provozovanou ČOV typu DČB-16 je možné napojit cca 30 EO.“*

Stanovisko Správy CHKO JH: *„S požadavkem na změnu textu, týkajícího se odkanalizování, souhlasíme.“*

- 5.3. Zásobování elektrickou energií: síť je stará, poruchová. Námitka – požadujeme zavedení kabelizace rozvodů el. energie, a to jak prumeru, tak sekunderu i vzhledem k mimořádné ochraně území.
- 5.4. Telekomunikace: kabelové rozvody nejsou do všech objektů. Vzdušný signál všech operátorů je silně kolísavý, překrývá jej signál z Polska, internet vzduchem je jen na vybraných místech. Námitka – koncepci je třeba řešit.
- 5.5. Radiokomunikace: televizní signál je značně rozdílné síly, kolísavý. Námitka – koncepci je třeba řešit.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že koncepce zásobování el. energií, telekomunikací a radiokomunikací*

*zůstane zachována. Případná realizace nových objektů a zařízení, jejich dílčí úpravy a rekonstrukce jsou umožněny v rámci stanovených podmínek využití jednotlivých funkčních ploch.*

Pořizovatel doplňuje, že obsah územního plánu je dán ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 cit. vyhlášky č.500/2006 Sb. Dle těchto ustanovení právních předpisů na úseku územního plánování územní plán řeší koncept technické infrastruktury – v územním plánu nelze konkrétně řešit problematiku chybějícího signálu, případně jeho překrytí, nelze řešit ani možnosti připojení na internet a problematiku kvality televizního a radiového signálu Požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

Stanovisko Správy CHKO JH: „*K připomínce, týkající se nedostatečného telekomunikačního signálu konstatujeme, že z důvodu posílení signálu byla povolena stavba telekomunikačního operátora na Umrličí cestě jako značný kompromis mezi ochranou přírody a krajiny a veřejným zájmem na Jizerce. Toto řešení považujeme z hlediska záměrů, řešených územním plánem za dostatečné. Ostatní řešení je nutno hledat tak, aby nebyly poškozeny přírodní a kulturně-historické hodnoty Jizerky a jejího okolí.*“

- 5.6. Zásobování plynem: nepožadujeme vzhledem ke zplodinám.
- 5.7. Zásobování teplem: námitka – řešit různou formou elektro topení s využitím tepelných čerpadel a jiných čistých zdrojů a doplněných spalováním dřeva.
- 5.8. Nakládání s odpady: není řešeno na parkovišti Na Mořině. Námitka – koncepci je třeba řešit.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že plynofikace Jizerky se v ÚPK nepředpokládá. Zásobování teplem na Jizerce je řešeno v rámci koncepce zásobování teplem. Nakládání s odpady na parkovišti Na Mořině – viz bod: výkresová část – hlavní výkres, bod c)1.*

Pořizovatel doplňuje, že obsah územního plánu je dán ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 cit. vyhlášky č.500/2006Sb. Dle těchto ustanovení právních předpisů na úseku územního plánování územní plán řeší koncept technické infrastruktury – stavby a zařízení pro nakládání s odpady jsou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona součástí technické infrastruktury. V územním plánu nelze řešit např. problematiku umístění jednotlivých veřejných WC. Umístění staveb a zařízení technického a sociálního zázemí sportovišť je umožněno stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Požadavek na konkrétní řešení nakládání s odpady na parkovišti Na Mořině je detailem, který přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

6. Část koncepce řešení krajiny, opatření v krajině, doplnit za druhý odstavec následující znění: Územní plán zvláště v části území osady Jizerka respektuje památkové hodnoty řešeného území a vytváří podmínky pro jejich obnovu a efektivní ochranu tím, že konzervuje stávající stav na stávající počet budov bez další výstavby.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že koncepce řešení krajiny se vztahuje na celé území, nikoliv pouze na území Jizerky. Nebude doplněna věta o konzervaci stávajícího stavu bez další výstavby.*

Pořizovatel doplňuje, že pro sídelní jednotku Jizerka je stanovena zcela specifická urbanistická koncepce, viz bod: textová část – 1,2.

7. P-K1; KPO5 – doplnit opevnění podél Jizerky u mostu.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že plocha změny v krajině P-K1 je vymezena za účelem omezení motorové dopravy v zimním období na silnici III/29019 v úseku Horní Polubný–Jizerka. Protipovodňová opatření lze realizovat v rámci funkčních ploch vodních a vodohospodářských.*

Stanovisko Správy CHKO JH: „S požadavkem na doplnění textu, týkajícího se opevnění Jizerky u mostu, nesouhlasíme. Jedná se o podrobnost, kterou je třeba řešit v rámci konkrétního projektu a posoudit ji v dané podrobnosti, ne v podrobnosti územního plánu.“

8. Navrhovaná opatření v krajině, 2. odrážka. U osady Jizerka vypustit zviditelnění hranic pozemků, historicky nikdy nebylo a v krajině osady působí příměstským dojmem.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že bude upraveno dle připomínky.*

Pořizovatel doplňuje, že v textové části ÚPK v kapitole 5.1 s názvem *Koncepce uspořádání krajiny, opatření v krajině* byla zásada, týkající se zviditelnění hranic pozemků, ze zásad péče o krajinný ráz osady Jizerka vypuštěna.

Stanovisko Správy CHKO JH: „S požadavkem na změnu textu, týkajícího se navrhovaných opatření v krajině – zviditelnění hranic pozemků, souhlasíme.“

9. Námitka a připomínka – doplnit a změnit u podmíněně přípustného využití: stavby penzionů za podmínky respektování měřítko **okolní zástavby** – nahradit: **původní zástavby řešeného místa, architektonického a historického rázu původní stavby a staveb v okolí.**

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že územní plán řeší základní prostorovou regulaci (výšku, podlažnost, hustotu zástavby). Pojmy uvedené v připomínce nelze jako podmínky využití jednotlivých ploch akceptovat.*

Pořizovatel doplňuje, že pro sídelní jednotku Jizerka je stanovena zcela specifická urbanistická koncepce, viz bod: textová část – 1,2.

Stanovisko Správy CHKO JH: „S požadavkem na úpravu textu, týkajícího se podmínek způsobu využití plochy obytné smíšené – rekreační, podmíněně přípustné stavby penzionů souhlasíme, dovoluje-li to podrobnost územního plánu.“

10. V části přípustné využití doplnit v odrážce – komunikace pro pěší a cyklisty, doplnit i **lyžaře.**

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že bude upraveno dle připomínky.*

Pořizovatel doplňuje, že v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou stanoveny v souladu s ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a s přílohou č. 7 cit. vyhlášky č. 500/2006 Sb., v kapitole 6 textové části ÚPK s názvem *Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití), je užíván pojem „komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře“.*

11. Nadregionální biocentrum NC83 – u výčtu pozemků, navržených k předkupnímu právu ČR vypustit pozemky zjevně nepatřící do tohoto biocentra, protože jsou již po dlouhá léta intenzivně lidskou činností využívány např. na zahrádky a tudíž nejsou přirozeným biocentrem a jejich ochrana je dána v rámci lokality jako celku.

Vyhodnocení pořizovatele:

Dle uvedeného záznamu z veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011 cit.: *projektant uvedl, že z veřejně prospěšného opatření budou vypuštěny pozemky v zastavěném území.*

Stanovisko Správy CHKO JH: „S požadavkem na vypuštění některých pozemků v NC83 z výčtu, navrženého k předkupnímu právu pro ČR souhlasíme.“

Pořizovatel doplňuje, že dne 01.01.2013 nabytí účinnosti zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony (novela stavebního zákona) a novely souvisejících prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu, týkající se územního plánování. Novelou stavebního zákona bylo změněno i ustanovení § 101 stavebního zákona upravující problematiku předkupního práva. Po nabytí účinnosti novely stavebního zákona je možné předkupní právo vymezit pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství (již nikoliv pro veřejně prospěšné opatření). Pro úplnost ještě pořizovatel uvádí, že v ÚPK nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**Odůvodnění územního plánu**

Jsou specifikovány podrobné spíše formální požadavky na úpravu textové části odůvodnění.

Vyhodnocení pořizovatele:

Vzhledem k tomu, že po nabytí účinnosti novely stavebního zákona, v souladu s přechodnými ustanoveními citovaného zákona č. 350/2012 Sb., byl v dalších fázích pořizování návrh územního plánu upraven formálně v souladu s novými předpisy a věcně s výsledky projednání, odpovídá textová část odůvodnění ÚPK provedeným úpravám. Obecně pořizovatel konstatuje, že v odůvodnění (jak v textové, tak v grafické části odůvodnění) je řádně odůvodněno řešení ÚPK, týkající se sídelní jednotky Jizerka – viz bod: textová část – 1,2.



Stanoviska dalších dotčených orgánů, uplatněná při veřejném projednání dne 12.07.2011 ke všem částem této připomínky:

- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: „z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu souhlasí s případnou úpravou ploch, jejich zakreslením v územním plánu dle skutečného stavu, pokud zakres ve výkresech skutečnému stavu neodpovídá. Dle názoru orgánu ochrany zemědělského půdního fondu jsou požadovány některé úpravy dokumentace územního plánu v podrobnějším měřítku, než má být územní plán. Pokud z připomínky vyjdou najevo a zastupitelstvem obce budou odsouhlaseny změny nových ploch zemědělského půdního fondu do jiného funkčního využití, pak orgán ochrany zemědělského půdního fondu požaduje tyto změny a plochy před zapracováním do územního plánu dohodnout“.
- Ministerstvo kultury cit.: „po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán pro kulturní památky v České republice, zmocněný ustanovením § 26 odst. 2, písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona, uplatňuje k obsahu připomínky č. 11 následující stanovisko: Ministerstvo kultury nesouhlasí s rozšiřováním stávající dopravní a technické infrastruktury (rozšiřování kapacity parkovacích míst, budování dalších komunikací)“.

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování stanovil v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, na základě této celé – kompletní uplatněné připomínky následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „bude upraveno dle stanovisek dotčených orgánů a v souladu s vyjádřením zpracovatele.“

**Pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) dále doplňuje, že návrh ÚPK byl upraven v souladu s výsledky všech dalších fází pořizování ÚPK, včetně řešení rozporů, a formálně v souladu s právními předpisy na úseku územního plánování, účinnými od 01.01.2013 s tím, že požadavkům, jejichž zohlednění by znamenalo rozpor se zákonným zmocněním správního orgánu, viz výše, nebylo možné vyhovět.**

**Přípomínka č. 20 uplatněná k návrhu Územního plánu Kořenov**  
**vyhodnocení připomínky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Přípomínka k návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona. Přípomínka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl návrh ÚPK projednán dne 07.10.2010 ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 12.07.2011 ve veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona, dne 08.01.2013 v opakovaném společném jednání dle § 50 stavebního zákona, dne 15.07.2014 v novém veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona a dne 24.02.2015 v opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s § 52 stavebního zákona. Do doby oznámení opakovaného společného jednání (termín a místo opakovaného společného jednání byly oznámeny 26.11.2012) byl pořizovatelem ÚPK příslušný úřad územního plánování, tj. Městský úřad Tanvald. Tato připomínka byla uplatněna v rámci veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 stavebního zákona vyhotovil pořizovatel; resp. úřad územního plánování, o průběhu veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011, písemný záznam, který obsahuje m.j. i pokyny k úpravě návrhu ÚPK, které vyplynuly z tehdy uplatněných námitek a připomínek. Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách úřad územního plánování v této fázi pořizování nezpracoval. Vzhledem k tomu, že uplatněnými připomínkami se správní orgán musí zabývat, jako podkladem pro opatření obecné povahy, kterým bude vydán ÚPK, zabýval se Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel ÚPK, i touto uplatněnou připomínkou.

**přípomínku podalo město Desná**

**identifikační číslo: 00262421**

**Adresa sídla: Krkonošská 318, 468 61 Desná v Jizerských horách, Desná II**

**osoba oprávněná jednat jménem obce Desná: pan Marek Pieter, starosta obce**

**Přípomínka není opatřena podacím razítkem, z něhož by bylo zřejmé, kdy byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování. V připomínce je uveden pouze datum vyhotovení podání, a to dne 12.07.2011.**

**Obsah uplatněné připomínky:**

*„Žádáme o vymezení koridoru pro in-line dráhu v okolí vodní nádrže Souš ve formě územní rezervy.“*

## **Vyhodnocení připomínky č. 20**

### **1. Prověření, zda uplatněná připomínka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a zákonem č. 500/2004 Sb., správním řádem, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád).**

Připomínky uplatněné k návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítky, připomínky a stanoviska uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje
- připomínka musí mít náležitosti podání přiměřeně ve smyslu ustanovení § 37 správního řádu

Požizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) prověřil, že připomínka Města Desná s datem 12.07.2011, má všechny náležitosti, které ukládají citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu.

### **2. Prověření, zda je připomínka uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Před nabytím účinnosti zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, (novela stavebního zákona), tj. před 01.01.2013, bylo možné uplatnit připomínky a námítky nejpozději při veřejném projednání. V červenci 2011 byla tedy v konkrétním případě pořizování ÚPK lhůta pro uplatnění připomínek nejpozději při vlastním veřejném projednání tedy dne 12.07.2011. Připomínka není opatřena podacím razítkem, z něhož by bylo zřejmé, kdy byla doručena pořizovateli, resp. úřadu územního plánování. V připomínce je uveden pouze datum podání, a to dne 12.07.2011. **Z tohoto data podání pořizovatel (rozumí se Obecní úřad Kořenov) dovozuje, že připomínka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem v jeho znění platném v červenci 2011.**

### **3. vlastní vyhodnocení připomínky**

Stěžejním podkladem pro vyhodnocení této připomínky je projednání uplatněné připomínky v rámci konání veřejného projednání, které se konalo dne 12.07.2011. Průběh tohoto veřejného projednání byl zaznamenán úřadem územního plánování s tím, že zpracovaný záznam obsahuje současně i „*Pokyny pro úpravu návrhu ÚPK pro jeho vydání*“.

Dle uvedeného záznamu cit.:

*„Pořizovatel připomenul, že předmětná plocha byla na základě negativních stanovisek Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory a krajského úřadu – z hlediska státní správy lesů, vypuštěna z návrhu pro společné jednání.“*

Stanoviska dotčených orgánů, uplatněná při veřejném projednání dne 12.07.2011:

- Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory cit.: *„trvá na svém stanovisku zn. 01930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010 (tj. Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory nesouhlasí s návrhem trasy pro in-line brusle)“.*

- Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství cit.: „z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu konstatuje, že v okolí nádrže Souš se nacházejí pozemky, evidované v katastru nemovitostí v jiných druzích, než jsou součástí zemědělského půdního fondu, proto lze předpokládat, že zemědělský půdní fond by navrženým koridorem nebyl dotčen nebo jen v minimálním rozsahu. Uvedená připomínka je proto z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu akceptovatelná“.

Pořizovatel, resp. úřad územního plánování, stanovil následující pokyn k úpravě návrhu ÚPK cit.: „bez úprav, plocha bude ponechána v navrženém funkčním využití.“

Na základě pokynu pořizovatele, resp. úřadu územního plánování, projektant návrh ÚPK upravil. Toto upravené řešení návrhu ÚPK se následně nezměnilo a bylo dále projednáno ve všech následujících fázích pořizování ÚPK, které následovaly po veřejném projednání 12.07.2011 a které jsou uvedeny v úvodu textu vypořádání této připomínky.

V dalších fázích pořizování ÚPK město Desná již další připomínku, ani námítku neuplatnilo.

**Z výše uvedených důvodů je patrné, že požadavku v uplatněné připomínce nebylo v ÚPK vyhověno.**

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, UPLATNĚNÝCH  
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŘENOV  
V RÁMCI PROJEDNÁNÍ DLE § 50 Odst. 3  
STAVEBNÍHO ZÁKONA

### **Připomínka č. 7**

**Připomínku podal: Spolek přátel osady Jizerka o.s. a podepsaní obyvatelé osady Jizerka, připomínka je ze dne 18.02.2013**

**Podáno dne: 20.02.2013**

- **Připomínka je formulována jako připomínka (námitka ?) zástupce veřejnosti.**

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Připomínka byla uplatněna v rámci projednání návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) dle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon). V této fázi pořizování lze dle uvedeného ustanovení stavebního zákona z následujících důvodů uplatnit pouze připomínku, nikoliv námitku.

Veřejnost může být při pořizování územně plánovací dokumentace, tj. mj. i územního plánu, ve smyslu ustanovení § 23 stavebního zákona, zastupována zmocněným zástupcem veřejnosti. Zástupcem veřejnosti může být fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům. Zástupce veřejnosti musí zmocnit nejméně desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu územně plánovací dokumentace. Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trvalý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí a podpis osob a prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námítky podle stavebního zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt a podpis, že toto zmocnění přijímá.

Z uvedeného je zřejmé, že v dané fázi pořizování ÚPK nebylo možné uplatnit zástupcem veřejnosti námitku na základě věcně shodné připomínky. Toto lze až v rámci řízení o územním plánu ve smyslu ustanovení § 52 stavebního zákona a příslušných ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád). Zmocnění musí být formulováno a doloženo dle uvedených ustanovení stavebního zákona.

**S ohledem na výše uvedené se ve fázi projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona jednalo o připomínku.**

- **Plocha přestavby označená J-P1, k.ú. Jizerka**

*Požadavek konkrétního využití této plochy. Podatel považuje za nedostačující stanovení podmínek využití plochy s rozdílným způsobem využití: „plochy přírodní“ (NP).*

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Na základě opakovaného společného jednání (leden 2013) o návrhu ÚPK vznikl mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury jako dotčeným orgánem na úseku památkové péče rozpor. Výsledkem řešení rozporu na úrovni Ministerstva pro místní rozvoj je dohoda čj. MMR 26576/2013 „*Dohoda uzavřená ve smyslu ustanovení § 4 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 136 odst. 6 a § 133 odst. 2 a 3 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,*

*mezi stranami dohody:*

- A. Ministerstvo pro místní rozvoj*
- B. Ministerstvo kultury*

*o řešení rozporu, vzniklého ve fázi opakovaného společného jednání o návrhu ÚPK, které proběhlo ve smyslu § 50 odst. 2 stavebního zákona dne 08.01.2013, mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem, kterým je Ministerstvo kultury“.*

Dle dohodnutého řešení bude plocha označená v návrhu ÚPK jako plocha přestavby J-P1 „plochy přírodní“ (NP), zahrnující pozemek p.č. 1847/3 o výměře 2021 m<sup>2</sup> a pozemek p.č.1847/4 o výměře 356 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Jizerka (669768), vymezena jako plocha jediná svého druhu - plochy: „smíšené obytné – rekreační“ (SR) s indexem. Pro tuto plochu budou stanoveny následující podmínky využití:

- a. Převažující účel využití (hlavní využití): jedna stavba ubytovacího zařízení dle vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení, bez možnosti nástaveb a přístaveb v pobytové louce
- b. Přípustné využití:
  - stavba ubytovacího zařízení dle územního rozhodnutí a stavebního povolení vydaného před 01.01.2013 a stavby, které umožňují užívání stavby ubytovacího zařízení a jsou pro jeho užívání nezbytné, jako například stavba přípojky technické infrastruktury, septiku, pískového filtru, zemních vrtů pro tepelné čerpadlo, studny, lapače tuků, přístupový chodník,
  - stavební úpravy, které nezmění prostorové uspořádání oproti právnímu stavu k 01.01.2013.
- c. Nepřípustné využití: vše co není uvedeno v hlavním a přípustném využití
- d. Prostorové uspořádání bude respektovat právní stav platný k datu 01.01.2013 a nesmí být měněno.

**S ohledem na výsledek řešení rozporů na úrovni Ministerstva pro místní rozvoj se části připomínky nevyhovuje, v ÚPK je vymezena zastavitelná plocha J-Z1.**

**• Vymezení plochy zbořeniště staré sklárny v k.ú. Jizerka**

*Podatel nesouhlasí s vymezením zastavěného území a se stanovením využití plochy s rozdílným způsobem využití: „zeleň přírodního charakteru“ (ZP) – z důvodu, že neodpovídá charakteru této plochy.*

*Požadavek rozšíření ochrany z hlediska archeologických nálezů. Požadavek zvýšit ochranu základů staré sklárny (zapsány ve Státním archeologickém seznamu ČR) návrhem k zápisu do kulturních (technických) památek ČR.*

*V souvislosti s tím požadavek, aby návrh ÚPK nepřipustil jakékoliv možnosti zástavby této plochy. Umožnit pouze konzervaci zbytků původní stavby.*

Vyhodnocení pořizovatele:

Ve stavebním zákoně se rozumí podle § 2 odst. 1, písm. d) zastavěným územím *území vymezené územním plánem nebo samostatným postupem podle stavebního zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen intravilán).* V § 58 stavebního zákona je k pojmu zastavěné území uvedeno v odst. 1 - *Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.* V § 58 odst. 2 stavebního zákona jsou vyjmenovány pozemky, které se zahrnují do zastavěného území a v odst. 3 se uvádí, že *zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.*

V dané konkrétní lokalitě v katastrálním území Jizerka projektant vymezil zastavěné území v souladu s § 58 stavebního zákona a ve vazbě na zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) - pozemek staré sklárny je veden v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití – zbořeniště.

Problematiku ochrany území z hlediska archeologických nálezů a navržení zápisu do Seznamu kulturních památek ČR upravuje zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Požadavek nelze zohlednit v ÚPK, neboť by to bylo v rozporu se zákonným zmocněním, daným správnímu orgánu (rozumí se pořizovateli územně plánovací dokumentace) stavebním zákonem, které upravuje, co smí být řešeno v územním plánu a v jakém rozsahu.

Uplatňování státní moci a postupy správních orgánů obecně vyplývají z Ústavy České republiky, z Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky a ze správního řádu. Čl. 2 odst. (3) Ústavy České republiky stanoví cit.: „Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon“. Čl. 2 odst. (2) Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky stanoví cit.: „Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví“. Ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 a odst. 2 správního řádu správní orgán postupuje v souladu se zákony a ostatními právními předpisy; uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena.

Z uvedeného vyplývá, že v územním plánu nelze stanovit požadavky nad rámec zákonného zmocnění správního orgánu (v tomto konkrétním případě se rozumí pořizovatele ÚPK), tzn. zohlednit v územním plánu požadavky, jejichž zohlednění neumožňuje legislativa na úseku územního plánování, zejména stavební zákon a vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

V návaznosti na projednání problematiky vymezení hranice zastavěného území s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny, jímž je Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH), a na závěry dohody s tímto dotčeným orgánem, je v ÚPK hranice zastavěného území upřesněna (pouze na stavební parcelu); dále v souladu s požadavkem dotčeného orgánu a s názorem obce Kořenov jsou místo ploch s rozdílným způsobem využití: „zeleň - přírodního charakteru“ (ZP) vymezeny plochy: „plochy přírodní“ (NP).

#### **Části připomínky se částečně vyhovuje.**

- **Koncepce rozvoje území obce**

*Požadavek doplnění bodu 2.2.:*

**„obec rozvíjet jako středisko cestovního ruchu s prioritou zachování přírodních a kulturních hodnot“**

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území je obsažena v kapitole 2.3 textové části ÚPK s názvem „*Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území*“. Uvedení stejného textu i v jiných kapitolách textové části, tj. duplicitní uvedení, by bylo zbytečné, zavádějící a mohlo by být příčinou nejasnosti, nepřehlednosti a zmatečnosti textové části ÚPK, který, jako opatření



obecné povahy, má být jasnou a jednoznačnou směrnicí pro rozhodování o záměru (pro rozhodování zejména stavebních úřadů).

### **Z uvedených důvodů se části připomínky nevyhovuje.**

- **Urbanistická koncepce**

*Požadavek změny textu, týkající se osady Jizerka:*

*„připustit pouze opatření směřující k obnově a údržbě výhradně **stávajících** budov“*

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Textová část ÚPK byla doplněna kapitolou 3.5 s názvem „Charakter a struktura zástavby“, v níž jsou pro sídelní jednotku Jizerka stanoveny specifické zásady využívání území s ohledem na mimořádné přírodní a kulturní hodnoty tohoto území. Obecně je však nutno zdůraznit, že podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití musí umožnit např. realizaci dopravní a technické infrastruktury, technického a sociálního zázemí apod.

### **Části připomínky se částečně vyhovuje.**

- **Doplnění textové a grafické části návrhu ÚPK:**

1. *Vymezit novou, lyžaři již používanou, stezku pro pěší a koridor lyžařských běžeckých tratí mezi Mořinou, místo vrchního vedení VN a dále paralelně s asfaltovou komunikací, s využitím obnovy původního mostu u bývalého čp. 29 až jižně podél Pešákovny (kapacita stávající páteřní komunikace nedostatečná, nutno zamezit střetům a svévolnému pohybu po chráněných loukách, pohyb je třeba usměřit).*

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Lyžařské trasy, které nejsou součástí multifunkčních turistických koridorů, převážně není nutno v návrhu ÚPK vymezovat. V návaznosti na projednání stejné problematiky s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny - Správa CHKO JH - a na závěry dohody s tímto dotčeným orgánem, je ponechána možnost umístění turistických tras (tzn. tras pro pěší, cyklisty a běžkaře po vyznačených cestách) v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném i v nezastavěném území – jedná se o koncepci dopravní infrastruktury, navrženou a odůvodněnou projektantem. V ploše s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP) jsou sezónní upravované turistické běžecké trasy součástí kategorie podmíněně přípustného využití plochy.

### **Části připomínky se nevyhovuje.**

2. *Stávající páteřní asfaltovou komunikaci – pozemek p.č. 2097 - středem osady označit jako cyklostezku nebo obytnou ulici s režimovým vjezdem automobilů a omezenou rychlostí pro všechna vozidla na 30 km/hod. (obytná ulice zvýhodní ostatní druhy dopravy, včetně omezení motoristů, nerespektujících zákaz vjezdu do osady, omezí rovněž neřízené, rychlé a nebezpečné sjezdy cyklistů).*

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Komunikaci lze využít i jako cyklostezku. Vymezení cyklostezky není nutné, neboť toto využití je možné v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití: „dopravní infrastruktura – silniční“ (DS).

Označení komunikace jako obytné ulice s režimovým vjezdem automobilů a omezenou rychlostí pro všechna vozidla na 30 km/hod. nelze řešit v ÚPK – požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

#### **Části připomínky se nevyhovuje.**

- 3. Zakomponovat trasu naučné stezky podél Safírového potoka, včetně rekonstrukce stávajícího mostu přes Jizerku, vybudování informačního systému, tabulí, pohledových galerií a zpevněných chodníků (cesta je jen zčásti vedena po dřevěných chodnicích, část je nezpevněná a za deště si chodci vyšlapávají další stezky do chráněného území...).*

#### Vyhodnocení pořizovatele:

K vymezení naučné stezky (turistické trasy): vede v plochách s rozdílným způsobem využití: „plochy přírodní“ (NP). Na základě požadavku dotčeného orgánu – Správy CHKO JH - bylo z přípustného využití plochy NP vypuštěno: „komunikace pro pěší, cyklisty a běžkaře po vyznačených cestách“, přípustným využitím této plochy jsou místní a účelové komunikace pro zajištění prostupnosti krajiny

V případě naučné stezky se nejedná se o koncepci – popis naučné stezky nelze uvést ani v textové části odůvodnění, neboť účelem textové části odůvodnění je odůvodnit řešení územního plánu. V územním plánu nemohou být uvedeny všechny naučné stezky – nejedná se o propagační turistický materiál, ale o základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího územního rozvoje.

Ostatní požadované podrobnosti (dotvoření stezky po dřevěných chodnicích v plném rozsahu, zřízení pohledových galerií, doplnění jednotným informačním systémem v celé lokalitě, včetně informačních tabulí, opatření stezky zábradlím, obnovení stávajícího mostu, včetně kamenných hrázek a navigace na návodní straně) nelze řešit v územním plánu. Jedná se o požadavky, které přesahují rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

#### **Části připomínky se nevyhovuje.**

- 4. Obnovení starého mostu přes Jizerku u bývalého čp. 29 (obnovení mostu umožní bezkolizní pohyb lyžařů a pěších s provozem po asfaltové silnici; může sloužit i jako náhrada za chátrající most na naučné stezce).*

#### Vyhodnocení pořizovatele:

Územní plán může vymezit koridor pro umístění turistické trasy, případně, pokud je k dispozici dostatečně vypovídající podklad, přímo trasu – most může být součástí koridoru nebo trasy. Územním plánem nelze stanovit obnovení konkrétní stavby, požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

#### **Části připomínky se nevyhovuje.**

- 5. Vybudování paralelní stezky – pozemky p.č. 906/3, 888 - pro pěší a běžkaře podél příjezdové komunikace z Horního Polubného – pozemek p.č. 3050. El. vedení VN uložit pod zem podél silnice Polubný – Jizerka. V souvislosti s tím rozšířit krajnici silnice a vybudovat paralelní stezku pro pěší a běžkaře podél příjezdové komunikace z Horního Polubného (příjezdová komunikace je úzká – doprava je v kolizi, silnice nemá krajnici, v zimní sezóně se při míjení vozidla dostávají mimo silnici, hrozí kontaminace okolního prostředí).*

Vyhodnocení pořizovatele:

Územním plánem nelze stanovit uložení el. vedení pod zem a rozšíření krajnice komunikace. Požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

K vymezení koridoru pro umístění turistické trasy – nelze vyhovět, trasu je možno využít pouze v zimě (jedná se o již stávající využití).

**Části připomínky se nevyhovuje.**

- 6. Náhrada vrchního vedení VN podzemním vedením mezi Mořinou a trafostanicemi U Pyramidy a proti Sklárně (vedení je staré, poruchové, vizuálně rušivé).*

Vyhodnocení pořizovatele:

Územní plán dle ustanovení § 43 odst. 1 řeší koncept technické infrastruktury, náhrada vrchního vedení VN podzemním vedením není součástí koncepce, nelze je tedy uložit k řešení v územním plánu. Požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

**Části připomínky se nevyhovuje.**

- 7. Požadavek navrhnout jako kulturní technickou památku na sklářství v regionu zbytky staré sklárny, přívodní kamenné kanály, zbytky tažírén a podzemní nádrže u nové sklárny, kde bývalo vodní kolo, spolu s již chráněnou novou sklárnou jako jeden komplex (jedná se o pozůstatky činnosti předchozích generací vzácně zachovaných na malém územním celku).*

Vyhodnocení pořizovatele:

Problematiku ochrany území z hlediska archeologických nálezů a navržení zápisu do Seznamu kulturních památek ČR upravuje zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon tuto problematiku neupravuje. Jedná se o požadavek nad rámec zákonného zmocnění – navrhnout uvedené objekty jako kulturní technickou památku lze pouze v souladu s příslušnými ustanoveními citovaného zákona č.20/1987 Sb., nikoliv dle stavebního zákona a v územním plánu.

**Části připomínky se nevyhovuje.**

- 8. V návrhu ÚPK vyznačit vrchní vedení VN mezi Mořinou a trafostanicemi U Pyramidy a proti Sklárně jako stavbu negativně ovlivňující vzhled lokality (vedení je poruchové, osada Jizerka je často bez dodávky elektřiny).*

Vyhodnocení pořizovatele:

Obsah územního plánu je dán ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky. Dle těchto ustanovení právních předpisů na úseku územního plánování nelze v územním plánu stanovit (označit) stavbu negativně ovlivňující vzhled krajiny. Požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

**Části připomínky se nevyhovuje.**

- 9. Řešení vytápění objektů – nově připustit pouze různou formu elektrického vytápění s využitím tepelných čerpadel a jiných čistých zdrojů, vytápění dřevem umožnit jako doplňkové (jedná se o lokalitu mimořádné přírodní hodnoty, v inverzní kotlině).*

Vyhodnocení pořizovatele:

Pořizovatel při vyhodnocení připomínky vycházel mj. i z algoritmu přezkumu opatření obecné povahy (územní plán se vydává opatřením obecné povahy) krajskými soudy (v minulosti Nejvyšším správním soudem), konkrétně z 5. kroku přezkumu, kdy soud posuzuje proporcionalitu zásahu opatření obecné povahy do vlastnických práv. Opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, musí vykazovat přiměřenost regulace (rozumné uspořádání vztahů), potřebnost zásahu do vlastnických práv (dosažení sledovaného cíle, nelze cíle lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem?), minimalizace zásahu do vlastnických práv (zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně). K omezení vlastníků je tedy nutno přistupovat s ohledem na tyto požadavky kladené na opatření obecné povahy, tzn. co nejmenší omezení vlastníků. Lokalizace osady v inverzní kotlině častých mlh není dostatečným důvodem pro požadované omezení vlastníků. Toto by muselo být odůvodněno a opřeno o příslušné zákonné ustanovení, jednoznačně dokladující převahu veřejného zájmu nad zájmy vlastníka, např. veřejný zájem dle zákona o ochraně ovzduší apod.

Koncepce zásobování teplem je v ÚPK, v rámci koncepce technické infrastruktury v kapitole textové části 4.4.5 s názvem „Zásobování plynem a teplem“, stanovena následovně cit.:

„Návrh koncepce zásobování teplem

*U zastavitelných ploch v dosahu plynovodní sítě je pro vytápění a ohřev TUV navrženo využívání zemního plynu, příp. bude vytápění řešeno individuálním způsobem, zejména ekologicky šetrnými palivy nebo alternativními a obnovitelnými zdroji energie.*

*U objektů mimo dosah plynovodní sítě a objektů, které nebudou napojeny na rozvod zemního plynu, bude vytápění řešeno individuálním způsobem, zejména ekologicky šetrnými palivy nebo alternativními a obnovitelnými zdroji energie.“*

**Části připomínky se nevyhovuje.**

- 10. Telekomunikace – do osady nevedou žádné kabelové rozvody, vzdušný signál všech operátorů je silně kolísavý, internet jen na několika vybraných místech – problém je třeba urychleně řešit.*

Vyhodnocení pořizovatele:

Obsah územního plánu je dán ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky. Dle těchto ustanovení právních předpisů na úseku územního plánování územní plán řeší koncept technické infrastruktury – v územním plánu nelze řešit problematiku chybějícího signálu, případně jeho překrytí, nelze řešit ani možnosti připojení na internet. Požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

**Části připomínky se nevyhovuje.**

- 11. Radiokomunikace – televizní i radiový signál je značně rozdílné síly, kolísavý – problém je třeba urychleně řešit.*

Vyhodnocení pořizovatele:

Obsah územního plánu je dán ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky. Dle těchto ustanovení právních předpisů na úseku územního plánování územní plán řeší koncept technické infrastruktury – v územním plánu nelze řešit problematiku kvality televizního a radiového signálu. Požadavek přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

**Části připomínky se nevyhovuje.**

*12. Nakládání s odpady – není řešeno na parkovišti Na Mořině, a to včetně veřejných WC.*

Vyhodnocení pořizovatele:

Obsah územního plánu je dán ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona a podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky. Dle těchto ustanovení právních předpisů na úseku územního plánování územní plán řeší koncept technické infrastruktury – stavby a zařízení pro nakládání s odpady jsou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona součástí technické infrastruktury. V územním plánu nelze řešit problematiku umístění jednotlivých veřejných WC. Umístění staveb a zařízení technického a sociálního zázemí sportovišť je umožněno stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Požadavek na konkrétní řešení veřejných WC na parkovišti Na Mořině přesahuje rozsah zákonného zmocnění, viz výše.

**Části připomínky se nevyhovuje.**

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

č.	připomínku uplatnil	podáno dne	obsah připomínky	vyhodnocení připomínky	zdůvodnění podatele poznámka
1.	České dráhy, a.s., generální ředitelství, nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1 Čj. 1028/2013/031 ze dne 28.01.2013	31.01.2013	<p>K dotčení obvodu dráhy a ochranného pásma dráhy – k návrhům veřejně prospěšných staveb PO1, WD1, k návrhům ploch změn P-Z21, P-Z22, P-Z23, P-Z53, K-6a, K6-b a k návrhům dopravní infrastruktury D42, D41A se vyjádří vlastník/správce a provozovatel dráhy, kterým v obou případech je Správa železniční dopravní cesty s.o. Požadavek přizvání ke všem předmětným jednáním a řízením a požadavek obdržení s tím souvisejících dokumentů.</p> <p>Nedoporučuje se situovat do ochranného pásma dráhy (ani její blízkosti) plochy bydlení, rekreace a sportu.</p> <p>V případech vymezení ploch smíšených doporučení situovat obytnou zástavbu ve vzdálenosti zaručující nepřekročení hodnot hygienických limitů hluku ze</p>	<p><b>Připomínce se nevyhovuje v části týkající se požadavku přizvání Správy ŽDC s.o. ke všem jednáním.</b></p> <p>Projednávání návrhu územního plánu s veřejností upravují příslušná ustanovení zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon).</p> <p>Dle příslušných ustanovení stavebního zákona se projednání návrhu územního plánu ve všech fázích jednotlivě oznamuje pouze dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím.</p> <p>Veřejnosti se oznámení ve všech fázích doručují veřejnou vyhláškou. Vzhledem k tomu, že Správa železniční dopravní cesty s.o. není dotčeným orgánem, nelze tomuto subjektu oznámení doručovat jednotlivě.</p>	<p>V k.ú. Polubný se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy a.s., uvedené dle listu vlastnictví č. 1289 a evidované v příslušném katastru nemovitostí (nemovitosti st.p.č.972 a st.p.č. 973 včetně staveb) tyto jsou součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití: „Dopravní infrastruktura-železniční“ (DZ).</p> <p>Obecný princip situovat plochy bydlení, rekreace a sportu mimo ochranné pásmo dráhy Územní plán Kořenov (dále jen ÚPK) respektuje.</p>

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

			stávající i budoucí železniční dopravy. Upozornění, že veškerá opatření potřebná pro snížení hluku v obytných prostorách na úroveň odpovídající hlukovým limitům hradí stavebník.		Úhradu potřebných opatření pro snížení hluku v obytných prostorách na úroveň odpovídající hlukovým limitům nelze řešit v územním plánu, jehož obsah a účel je stanoven § 43 odst. 1 stavebního zákona.
2.	Karel Matuška, Nedbalova 661, 463 12 Liberec 25  ze dne – není uvedeno	31.01.2013	pozemek p.č. 609/1 v k.ú. Příchovice u Kořenova  požadavek zařazení pozemku do ploch, umožňujících výstavbu rodinného domu se zahradou	<b>Připomínce se nevyhovuje</b>  s ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v ÚPK.  Doporučeno řešit po vydání ÚPK v rámci zprávy o uplatňování územního plánu ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona, a případně pořízením změny ÚPK na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.	Připomínka je formulována jako návrh na pořízení změny územního plánu.
3.	Karel Matuška, Nedbalova 661, 463 12 Liberec 25  ze dne – není uvedeno	31.01.2013	pozemek p.č. 1379/1 v k.ú. Polubný  požadavek zařazení pozemku do ploch, umožňujících výstavbu rodinného domu se zahradou	<b>Připomínce se nevyhovuje</b>  Odůvodnění stejné jako u připomínky č. 2.	Připomínka je formulována jako návrh na pořízení změny územního plánu.

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

4.	Karel Matuška, Nedbalova 661, 463 12 Liberec 25  ze dne není uvedeno	31.01.2013	pozemek p.č. 12/8 v k.ú. Polubný  požadavek zařazení pozemku do ploch, umožňujících výstavbu rodinného domu se zahradou	<b>Připomínce se nevyhovuje</b>  Odůvodnění stejné jako u připomínky č. 2.	Připomínka je formulována jako návrh na pořízení změny územního plánu.
5.	Ing. Ivana Jakoubková, Lísková 1121, 251 68 Kamenice –Ládví  ze dne 06.02.2013	11.02.2013	pozemky p.č. 979, 1313 nově oddělené pozemky p.č. 3038/8 a 3038/9 z pozemku p.č. 3038/2 vše v k.ú. Polubný  Požadavek - změna plochy: „Dopravní infrastruktura- železniční“ (DZ) na plochu: „smíšené obytné-rekreační“ (SR)  záměr využívat stávající stavbu po úpravách jako rekreační objekt	<b>Připomínce se nevyhovuje</b>  Po vyřešení problematiky kulturní památky (rozumí se tím případné vyřazení kulturní památky z Ústředního seznamu kulturních památek) řešit v rámci zprávy o uplatňování územního plánu ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona, a následně případně pořízením změny ÚPK.  V současné době, s ohledem na kulturní památku, ponecháno v ploše s rozdílným způsobem využití: „Dopravní infrastruktura- železniční“ (DZ).	zájem památkové péče  Pozemek p.č. 3038/2 v k.ú. Polubný je stále součástí kulturní památky rejstř. č.13137/5-5455, vedené v Ústředním seznamu kulturních památek.
6.	Vladimír Bílek, Družicová 910/5, 161 00 Praha 6  ze dne 15.02.2013	19.02.2013	pozemek p.č. 305/20 v k.ú. Polubný  požadavek umožnit na pozemku stavbu přístřešku na dřevo (kůlny) o velikosti cca 15 m <sup>2</sup>	<b>Připomínce se vyhovuje</b>  Dle výsledků jednání se Správou Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH) ohledně ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona jsou v ÚPK	Pokud je pozemek v nezastavěném území, uplatní se ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona; tzn. plnohodnotné územní řízení za předpokladu, že to umožní územní plán –



**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

				v podmíněně přípustném využití ploch v nezastavěném území doplněny stavby pro zemědělství, lesnictví, rekreaci apod. a formulována věcná omezující podmínka. Příslušnou stavbu bude možné v ploše v nezastavěném území umístit za předpokladu prokazatelného splnění stanovené věcné podmínky.	v územním řízení bude nutné prokázat splnění stanovené věcné podmínky.
7.	Spolek přátel osady Jizerka, se sídlem Jizerka 45, 468 50 Polubný a podepsaní trvale žijící obyvatelé v osadě Jizerka a vlastníci nemovitostí  ze dne 18.02.2013	20.02.2013	viz samostatná příloha	<b>Připomínce se vyhovuje částečně</b>  viz samostatná příloha	<i>Podána připomínka v rámci původního veřejného projednání 07/2011.</i>
8.	Miloš Koudelka, Lidická 580/29, 294 71 Benátky nad Jizerou  právně zastoupen advokátní kancelář Šíkola a partneři, s.r.o., se sídlem Dvořákova 13, 602 00 Brno  ze dne 19.02.2013	20.02.2013	Připomínka č. 8.1: pozemek p.č. 3422/3 v k.ú. Příkladovice u Kořenova nesouhlas se změnou využití části pozemku z režimu zastavitelné plochy na plochu nezastavitelnou – „Plocha smíšená nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS) požadavek – vymezení jako plochy zastavitelné – „Plocha	<b>Připomínce č. 8.1. se vyhovuje</b>  V ÚPK je vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití: „plochy smíšené obytné – rekreační“ (SR) cca dle současně platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), včetně umožnění přístupu – rozsah plochy upřesněn na základě projednání s dotčeným orgánem na úseku	K připomínce č. 8.1: probíhá územní řízení (investice do záměru – <b>náhrady</b> ); <ul style="list-style-type: none"> <li>• podatel namítá porušení vlastnických práv a oprávněných zájmů</li> <li>• podatel namítá rozporný postup - že jsou vymezovány nové zastavitelné plochy a současně stávající již</li> </ul>

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

			<p>smíšená obytná – rekreační“ (SR)</p> <p>Připomínka č. 8.2: Požadavek přehodnotit dotčení pozemku p. č 3422/3 v k.ú. Příchovice u Kořenova vymezením koridoru lyžařské běžecké trati - D42 – lyžařská trasa (Jizerská magistrála)</p>	<p>ochrany přírody a krajiny – Správou CHKO JH.</p> <p><b>Připomínce č. 8.2. se nevyhovuje</b></p> <p>Vymezení koridoru lyžařské běžecké trati v ÚPK je předmětem dohody Krajského úřadu Libereckého kraje, jako pořizovatele Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH), obce Kořenov a pořizovatele.</p>	<p>vymezená zastavitelná plocha se mění na nezastavitelnou</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• upozornění na § 55 odst. 4 stavebního zákona</li> <li>• upozornění na rozpor postupu s odůvodněním vymezení zastavitelných ploch (zastavitelné plochy byly převzaty z platného ÚPnSú)</li> <li>• upozornění, že pozemek podatele není dotčen územím KRNAP – hranice byla upřesněna</li> </ul> <p>K připomínce č.8.2: Podatel považuje toto vymezení za nadbytečné – zbytečné právní zatížení pozemku - proti faktickému využívání pozemku jako lyžařské trasy však nic nemá.</p>
--	--	--	---	--	--

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

9.	<p>Vysokoškolský odborový svaz Základní odborová organizace 2176, Kloknerův ústav, Šolínova 7, 166 08 Praha</p> <p>ze dne 15.02.2013</p>	20.02.2013	<p>pozemky p.č. 710/2, 711, 712, 713/2 v k.ú. Příchovice u Kořenova</p> <p>požadavek vymezení pozemků jako plochu: „Plochy smíšené obytné – rekreační“ (SR)</p>	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p>Na základě výsledků nového veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014 byla vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití: „plochy smíšené obytné – rekreační“ (SR) C-Z38 v rozsahu dle platného ÚPnSÚ Kořenov.</p>	<p>pozemky tvoří jednotný funkční celek sousední pozemky vymezeny v požadované funkci podatel upozorňuje na problematiku využití pozemků uprostřed zástavby k zemědělskému obhospodařování – návaznost těchto funkcí bývá velmi kolizní</p>
10.	<p>Ladislav Krejčů, Pod javorem 2233/13, 130 00 Praha 3 Zdenka Krejčů, Ve Smečkách 1767/7, 110 00 Praha 1 Daniel Krejčů, Ve Smečkách 1767/7, 110 00 Praha 1 Iveta Žídková, Bezděčín 53, 468 32 Frýdštejn Michal Pinc, Nečova 29/848, 143 00 Praha 4</p> <p>ze dne 08.02.2013</p>	20.02.2013	<p>pozemky p. č. 1404, 1428/2, 1432 v k.ú. Polubný</p> <p>požadavek změny vymezení z plochy: „Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS) na plochu: „Plochy smíšené obytné – rekreační“ (SR)</p>	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p>s ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Doporučeno řešit po vydání ÚPK v rámci zprávy o uplatňování územního plánu ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona, a případně následně pořízení změny ÚPK na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.</p>	<p>podatelé jsou spoluvlastníky pozemků</p> <p>odkaz na předchozí jednání s vedením obce, ale v připomínce ničím nedoloženo</p>
11.	<p>Ing. Jan Vondráček, Jizerka čp. 16, 468 50 Kořenov</p> <p>ze dne 20.02.2013</p>	20.02.2013	<p>pozemek p.č. 1840/1 v k.ú. Jizerka</p>	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p>Nutno odlišit možnosti současně platného ÚPnSÚ Kořenov a</p>	<p>doložen snímek původního pozemkového katastru – zřejmá stavba</p>

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

			<p>požadavek obnovení nemovitosti – rodinného domu č. 18 (zastavěný pozemek č. 315)</p> <p>odvolává se na již povolenou stavbu v osadě Jizerka</p>	<p>proces pořízení nového ÚPK.</p> <p>Při projednávání návrhu ÚPK uplatnil příslušný dotčený orgán na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury) požadavek neumisťovat v území památkové rezervace Jizerka obdobné stavby, které zde byly v minulosti umístěny.</p> <p>Požadavek byl předmětem námítky, uplatněné v rámci veřejného projednání o návrhu ÚPK v červenci 2011.</p> <p>K této námítce vydaly nesouhlasné stanovisko dotčené orgány na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje) a památkové péče (Ministerstvo kultury). Podpůrné je i vyjádření obce Kořenov, deklarované usnesením zastupitelstva obce č.161/09 ze dne 07.10.2009: „Zastupitelstvo obce po projednání rozhodlo o tom, že další stavby v rámci nového územního plánu nebudou v k.ú. Jizerka povolovány ani na starých základech.“</p>	<p>druh pozemku dle údajů v KN – trvalý travní porost</p> <p>veřejný zájem památkové péče (omezení možnosti využití území památkové rezervace Jizerka)</p> <p><i>Podána námítka v rámci původního veřejného projednání 07/2011.</i></p> <p>Nesouhlas dotčených orgánů i obce Kořenov.</p>
--	--	--	--	--	---

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

12.	Michael Bezecný, Žďár 138, 468 41 Tanvald  ze dne 20.02.2013	20.02.2013	<p>pozemek stp. č. 322 v k.ú. Jizerka</p> <p>V minulosti objekt sklářské hutě – požadavek obnovení nemovitosti.</p> <p>odvolává se na již povolenou stavbu v osadě Jizerka</p>	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p>Nutno odlišit možnosti současně platného ÚPnSÚ Kořenov a proces pořízení nového ÚPK. Při projednávání návrhu ÚPK uplatnil příslušný dotčený orgán na úseku památkové péče požadavek neumísťovat v území památkové rezervace Jizerka obdobné stavby, které zde byly v minulosti umístěny.</p> <p>Požadavek byl předmětem námítky, uplatněné v rámci veřejného projednání o návrhu ÚPK v červenci 2011. Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) trvá na nesouhlasném stanovisku zn. S01930/JH/2009-02845/JH/2012 ze dne 03.11.2010. Nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury). Podpůrné je i vyjádření obce Kořenov, deklarované usnesením zastupitelstva obce č.175/09 - „Návrh byl po projednání v zastupitelstvu obce zamítnut.“</p>	<p>Dle údajů výpisu z KN – druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří; způsob využití – zbořeniště.</p> <p>veřejný zájem památkové péče (omezení možnosti využití území památkové rezervace Jizerka)</p> <p><i>Podána námítka v rámci původního veřejného projednání 07/2011.</i></p> <p>Nesouhlas dotčených orgánů i obce Kořenov.</p>
-----	---	------------	--	--	--

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

13.	Zdeněk Brezar, 468 45 Velké Hamry 669  ze dne 19.02.2013	20.02.2013	pozemek p.č. 1854/1 v k.ú. Jizerka  požadavek obnovení nemovitosti - rodinného domu č. 23 (zastavěný pozemek č.313)  odvolává se na již povolenou stavbu v osadě Jizerka	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p>Nutno odlišit možnosti současně platného ÚPnSÚ Kořenov a proces pořízení nového ÚPK.</p> <p>Při projednávání návrhu ÚPK uplatnil příslušný dotčený orgán na úseku památkové péče požadavek neumísťovat v území památkové rezervace Jizerka obdobné stavby, které zde byly v minulosti umístěny.</p> <p>Požadavek byl předmětem námítky, uplatněné v rámci veřejného projednání o návrhu ÚPK v červenci 2011. Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) trvá na nesouhlasném stanovisku zn. S01930/JH/2009-02845/JH/2012 ze dne 03.11.2010. Nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).</p>	<p>Doložen snímek původního pozemkového katastru – zřejmá stavba</p> <p>druh pozemku dle údajů v KN – trvalý travní porost</p> <p>Doložen souhlas zastupitelstva obce se stavbou rodinného domu na původních základech – usnesení zastupitelstva č.131/09 ze dne 02.09.2009.</p> <p>veřejný zájem památkové péče (omezení možnosti využití území památkové rezervace Jizerka)</p> <p><i>Podána námítka v rámci původního veřejného projednání 07/2011.</i></p> <p>Nesouhlas dotčených orgánů.</p>
-----	--	------------	--	--	---

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona  
č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

14.	Jaroslav Šulc, Jizerka čp. 9, 468 50 Kořenov  ze dne 21.02.2013	22.02.2013	pozemek p.č. 1847/3 v k.ú. Jizerka  nesouhlas s vymezením plochy přestavby J-P1 jako plochy: „Plochy přírodní“ (NP) – požadavek vymezení pro funkci občanského vybavení	<p><b>Připomínce se vyhovuje částečně</b></p> <p>Vymezení plochy přestavby J-P1 bylo výsledkem pracovních jednání dotčeného orgánu (Ministerstvo kultury, obce Kořenov a pořizovatele.</p> <p>Dle výsledku řešení rozporů na úrovni Ministerstva pro místní rozvoj, který vznikl po opakovaném společném jednání (leden 2013) mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury jako dotčeným orgánem, je v ÚPK plocha vymezena jako zastavitelná – jediná svého druhu – „plochy smíšené obytné – rekreační“ (SR) s indexem. Pro tuto jedinou plochu s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny specifické podmínky využití na základě pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení, vydaného před 01.01.2013.</p>	veřejný zájem památkové péče (možnosti využití území památkové rezervace Jizerka pouze v rozsahu pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení)
15.	Ing. Michal Bavor, V Dolině 1156, 101 00 Praha 10  ze dne 09.01.2013	22.02.2013	pozemek p.č. 3285/3 v k.ú. Příchovice u Kořenova  v návrhu územního plánu – plocha s rozdílným způsobem využití: „Plochy	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p>Po prověření druhu pozemku v KN – je pozemkem určeným k plnění funkcí lesa.</p>	Dle podatele - fakticky plocha náletových dřevin, které nemají charakter pěstebního lesa. Pozemek ve vlastnictví

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

			lesní“ (NL) požadavek scelení s navazující loukou pozemek p.č. 3285/1 plocha: „Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělská“ (NS)	Podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití: „Plochy lesní“ (NL) umožňují jako přípustné využití i plochy trvalých travních porostů, orné půdy a mimolesní zeleně.  Doporučuje se nejdříve změnit druh pozemku v katastru nemovitostí.	podatele – není v majetku Lesů ČR.
16.	Hájková H.  adresa trvalého pobytu ani datum připomínky neuveďeny	22.02.2013	pozemek p.č. 1222/1 (k.ú. neuveďeno)  požadavek vymezení pozemku, jako pozemku určeného územním plánem k zastavění	<b>Připomínce se nevyhovuje</b>  Požadavek byl předmětem námitky, uplatněné v rámci veřejného projednání o návrhu ÚPK v červenci 2011.  Z námítky podané v červenci 2011 je zřejmé: Jedná se o p.p.č. 1222/1 v k.ú. Polubný. Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) trvá na nesouhlasném stanovisku zn. S01930/JH/2009- 02845/JH/2012 ze dne 03.11.2010. Nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje).	odvolávka na schválení záměru podatelky zastupitelstvem obce; č.usnesení ani datum jednání obecního zastupitelstva nejsou v připomínce nijak doloženy  <i>Podána námitka v rámci původního veřejného projednání 07/2011.</i>  Nesouhlas dotčených orgánů.



**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

17.	LINETA Severočeská dřevařská společnost a.s., Poupětova 3, 170 04 Praha 7  ze dne 22.02.2013	22.02.2013	pozemek p.č. 114 v k.ú. Polubný  požadavek vymezení pozemku v ploše: „Plochy smíšené obytné – rekreační“ (SR)	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> s ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v ÚPK.  Doporučeno řešit po vydání ÚPK v rámci zprávy o uplatňování územního plánu ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona, a případně následně pořízením změny ÚPK na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.	
18.	Friedrichová Dagmar, Příchovice 633, 468 48 Kořenov  ze dne 25.02.2013	25.02.2013	pozemek p.č. 301/2 v k.ú. Rejdice  požadavek vymezení pozemku, jako pozemku určeného územním plánem k zastavění  poukazuje na obdobnou plochu R-Z3.	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> Požadavek byl předmětem námítky, uplatněné v rámci veřejného projednání o návrhu ÚPK v červenci 2011. Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) trvá na nesouhlasném stanovisku zn. S01930/JH/2009-02845/JH/2012 ze dne 03.11.2010.	odvolávka na schválení záměru podatelky zastupitelstvem obce; č. usnesení ani datum jednání obecního zastupitelstva nejsou v připomínce ničím doloženy  <i>Podána námítka v rámci původního veřejného projednání 07/2011.</i>  Nesouhlas dotčeného orgánu.

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

19.	Miroslav Cilich, Kořenov 827, 468 49 Kořenov  ze dne 23.03.2013	25.02.2013	pozemek p.č. 3383/1 v k.ú. Příchovice u Kořenova  zásadní nesouhlas s vymezením pozemku jako plochy: „Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS) požadavek vymezení jako plochy: „Plochy smíšené obytné – rekreační“ (SR)	<b>Připomínce se nevyhovuje</b>  Požadavek byl předmětem námitky, uplatněné v rámci veřejného projednání o návrhu ÚPK v červenci 2011. Nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje).	odvolávka na schválení záměru podatele zastupitelstvem obce; č. usnesení ani datum jednání obecního zastupitelstva nejsou v připomínce ničím doloženy  <i>Podána námitka v rámci původního veřejného projednání 07/2011.</i>  Nesouhlas dotčeného orgánu.
20.	SPORT Čermák spol. s r.o. Harrachov, Krkonošská 116, 468 41 Tanvald  ze dne 22.02.2013	25.02.2013	pozemek p.č. 1237/1 v k.ú. Polubný  souvisí s využitím pozemků p.č. 1354/1, 1233/2 v k.ú. Polubný (nově budovaný lyžařský vlek mezi chatou „Vyhlička“ a domem čp. 667)  požadavek takového vymezení části pozemku p.č. 1237/1 v k.ú. Polubný, aby bylo umožněno umístění lyžařského vleku	<b>Připomínce se nevyhovuje</b>  Doporučení – získání územního rozhodnutí a stavebního povolení ještě za doby platnosti stávajícího ÚPnSÚ Kořenov.  Požadavek byl předmětem připomínky, uplatněné v rámci veřejného projednání o návrhu ÚPK v červenci 2011. Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) trvá na nesouhlasném stanovisku zn. S01930/JH/2009- 02845/JH/2012 ze dne 03.11.2010.	Odvolávka na jednání se zástupci obce Kořenov ve věci zachování původní plochy pro lyžařský areál – kde byl údajně vysloven názor obce, že je v zájmu obce zachování celé trasy lyžařského vleku. Záznam ani zápis z jednání s obcí nejsou v připomínce nijak doloženy.  Vlastníkem pozemků nově budovaného lyžařského areálu je obec Kořenov.  Přiloženo vyjádření Správy CHKO JH k záměru umístění

**Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

					<p>vleku a obslužného objektu na p.p.č. 1237/1 v k.ú. Polubný čj. SR/0926/JH/2011-2 ze dne 26.08.2011</p> <p><i>Podána připomínka v rámci původního veřejného projednání 07/2011.</i></p>
21.	<p>Elvíra Mandlíková, Na Okrouhlíku 39, 182 00 Praha 8</p> <p>ze dne 25.02.2013</p>	<p>26.02.2013</p> <p>(připomínka byla podána poštovní přepravě dne 25.02.2013)</p>	<p>1. pozemek p.č. 321/2 v k.ú. Polubný nesouhlas s vymezením v zastavitelné ploše P-Z17</p> <p>2. pozemek p.č. 322/3 v k.ú. Polubný nesouhlas s vymezením v zastavitelné ploše P-Z19</p> <p>3. pozemek p.č. 322/1 v k.ú. Polubný nesouhlas s vymezením pozemku jako zastavitelné plochy</p> <p>4. pozemky p.č. 322/3, 323/2, 317/1, 318/2 v k.ú. Polubný nesouhlas s vymezením pozemků jako zastavitelné plochy P-Z19</p>	<p><b>Připomínce se nevyhovuje</b></p> <p>Vymezení zastavitelných ploch je součástí odůvodněné koncepce rozvoje území obce, projednané s dotčenými orgány.</p>	<p>Důvody nesouhlasu podatelky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vymezení plochy P-Z19 - podstatná změna krajinného rázu a výhledu do krajiny</li> <li>• vymezením zastavitelné plochy P-Z19 klesne cena pozemků ve vlastnictví podatelky</li> <li>• nevhodné podloží – původně skládka, ekologická zátěž</li> <li>• všechny pozemky jsou součástí chráněného území a zemědělského půdního fondu</li> </ul>

## Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci projednání dle § 50 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

### Příloha

vyhodnocení připomínky č. 7

**Doplňující komentář – způsob, jak se věcně vyhodnocení připomínek promítlo do návrhu ÚPK, který byl předložen k novému veřejnému projednání dle § 52 stavebního zákona, které se konalo 15.07.2014, a dále, které připomínky byly uplatněny v rámci tohoto veřejného projednání jako námitky.**

- Přípomínka č. 1 – princip situovat zastavitelné plochy bydlení, rekreace a sportu mimo ochranné pásmo dráhy návrh ÚPK respektuje
- Přípomínka č. 3 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 9 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014
- Přípomínka č. 4 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 8 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014
- Přípomínka č. 5 – zohlednění zájmu chráněného zvláštním zákonem na úseku státní památkové péče
- Přípomínka č. 6 – vyhověno stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území
- Přípomínka č. 7 – bylo upraveno vymezení zastavěného území – plocha zbořeniště staré sklárny v katastrálním území Jizerka; v návrhu ÚPK byl stanoven charakter a struktura zástavby (tzn. i pro katastrální území Jizerka)
- Přípomínka č. 8 – byla vymezena zastavitelná plocha C-Z37
- Přípomínka č. 9 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 12 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014
- Přípomínka č. 10 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 15 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014
- Přípomínka č. 11 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 19 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014
- Přípomínka č. 12 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 28 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014
- Přípomínka č. 13 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 21 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014
- Přípomínka č. 14 – byla vymezena zastavitelná plocha J-Z1
- Přípomínka č. 15 - vyhověno stanovením podmínek využití plochy s rozdílným způsobem využití „plochy lesní“ (NL)
- Přípomínka č. 18 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 24 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014
- Přípomínka č. 19 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 6 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014
- Přípomínka č. 21 – požadavek byl uplatněn jako námitka č. 27 v rámci veřejného projednání návrhu ÚPK v červenci 2014

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK, UPLATNĚNÝCH  
K UPRAVENÉMU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU  
KOŘENOV V RÁMCI OPAKOVANÉHO  
VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE KONALO  
24.02.2015

**Námítka č. 1 uplatněná k upravenému návrhu Územního plánu Kořenov**  
**vypořádání námítky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §53 odst. 2 ve spojení s § 52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **v opakovaném veřejném projednání upravený návrh Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti upravenému návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný:**  
**Pan Ing. Libor Přichystal**  
**Datum narození: 24.04.1979**  
**Místo (adresa) trvalého pobytu: Strážné 22, PSČ 543 52**

**Námítka byla doručena pořizovateli dne 24.02.2015 a zaevidována pod č.j. 216/2015.**

**Obsah uplatněné námítky:**

*„Dne 30.09.2014 jsem podal u pořizovatele nového územního plánu opakovaně námítku proti návrhu územního plánu s požadavkem na zpracování úprav. Podání této námítky předcházelo v průběhu předešlých měsíců podání několika písemných připomínek z mé strany k návrhu nového územního plánu a korespondence elektronickou poštou se zástupci samosprávy obce Kořenov (pan starosta) a státní správy (Obecní úřad Kořenov) v předmětné věci. Připomínky a námítky se týkaly mého nesouhlasu se zařazením níže uvedeného pozemku v mém vlastnictví do ploch neumožňujících bytovou a rekreační výstavbu a dále s vyčleněním části pozemku v mém vlastnictví z ploch umožňujících jakoukoliv výstavbu (část pozemku zařazena do ploch smíšené nezastavěné území). Podrobnosti jsou uvedeny v dalším textu. Vzhledem k tomu, že moje připomínky a námítky nebyly v průběhu zpracování a veřejného projednávání zohledněny v návrhu nového územního plánu a s připomínkami a námítkami nebylo procesně naloženo tak, jak pořizovateli ukládá stavební zákon, žádám, aby se tak stalo na veřejném opakovaném projednání návrhu územního plánu Kořenov, které je oznámeno veřejnou vyhláškou obce Kořenov č.j. OUKor-0005/2015 a koná se 24.02.2015. To, že přes řádně uplatněné připomínky a námítky ve smyslu § 50 a § 52 stavebního zákona nebyly tyto připomínky a*

*námítky řešeny a moje požadavky nebyly řádně projednány, poškozují moji investici do předmětného pozemku a jsem nucen (resp. budu nucen, pokud nedojde ke zjednání nápravy) uvedenou situaci řešit právní cestou.*

*U plochy P-Z30 (dle grafické a textové části návrhu nového územního plánu) žádám u části této plochy, která zahrnuje pozemek p.č. 1222/2 v mém vlastnictví, změnit způsob využití z navrhovaného OS-občanské vybavení-tělovýchovná a sportovní zařízení na způsob využití SR-smíšené obytné-rekreační. Dále žádám, aby část pozemku p.č. 1222/2 v mém vlastnictví, která je dle návrhu nového územního plánu začleněna do plochy se způsobem využití NS-smíšené nezastavěné území, byla zahrnuta do plochy se způsobem využití SR-smíšené obytné-rekreační.“*

#### **Odůvodnění uplatněné námítky:**

*„Nemovitost – pozemek č. 1222/2 jsem si pořídil s perspektivou vybudování rodinného domu s architekturou horské stavby pro trvalé bydlení mé rodiny. Vzhledem k poloze pozemku na okraji obce, návazně na již zastavěné části obce, a zejména s ohledem na sousední plochu P-Z31, která je návrhem nového územního plánu zařazena do ploch s možností výstavby rodinných a rekreačních objektů, je logickým řešením přiřadit část plochy P-Z30 v mém vlastnictví k ploše s tímto využitím. Pro plochy s možností obytné a rekreační výstavby bude nutno budovat technickou a dopravní infrastrukturu (napojení na stokový systém kanalizace splaškové v obci, vedený jižním směrem pod mým pozemkem, dopravní napojení na místní komunikaci, přiléhající k mému pozemku atd.) a plocha P-Z30 je tedy uzavřena pro tyto přístupy pozemkem v mém vlastnictví.*

*Pro rozvoj obce není využití plochy P-Z30 s výstavbou budovy jako tělovýchovného a sportovního zařízení vůbec zajímavé (jak jsme ověřili jednáním s představiteli obce). Od vzniku stávajícího platného územního plánu v roce 1996, do kterého tato plocha byla s uvedeným využitím zařazena, došlo ke změně v potřebách obce. Nyní obec nepočítá s využitím plochy pro sportovní využití. Z tohoto důvodu i sama obec Kořenov, jako pořizovatel územního plánu podporuje spíše výstavbu budov s trvalým bydlením obyvatel, nebo s rekreačním využitím, které jistě významněji podpoří zaměstnanost a prosperitu obce. V této souvislosti není objektivní důvod pro vyjmutí části pozemku p.č. 1222/2 na východní straně plochy, umožňující výstavbu. Jedná se o plochu v bezprostřední blízkosti místní komunikace, s provozem osobní i nákladní dopravy a z hlediska ochrany životního prostředí nedochází k žádnému omezení nebo kolizi s faunou a flórou v předmětné lokalitě v případě, že tato část zůstane (resp. bude zařazena) v ploše s možností bytové nebo rekreační zástavby. Při výstavbě bytového nebo rekreačního domu lze tuto část pozemku využít jako zahradu, nebo louku s možností výstavby drobného zahradního objektu. Plocha pak jistě bude v sadové úpravě (se zatravněním a výsadbou dřevin podle požadavku Správy CHKO JH) kvalitně udržována a ošetřována majitelem pozemku.“*

Území dotčené námítkou vymezil podatel takto: pozemek parcelní číslo 1222/2, katastrální území Polubný.

Na základě údajů, uvedených podatelem v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Ing. Libor Přichystal, bytem Strážné č.p. 22, PSČ 543 52, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný.

Námítky proti upravenému návrhu územního plánu mohou vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, uplatnit, ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona,

do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání. Opakované veřejné projednání upraveného návrhu Územního plánu Kořenov se konalo dne 24.02.2015, lhůta pro uplatnění námitek byla do 03.03.2015. Námitka byla doručena pořizovateli dne 24.02.2015 a zaevidována pod č.j. 216/2015. Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.

Dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projedná upravený návrh územního plánu pouze v rozsahu podstatných úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou úpravou. Přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona, tzn., že při opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu se postupuje obdobně jako při veřejném projednání. Toto omezení (rozumí se, že na opakovaném veřejném projednání se projedná upravený návrh územního plánu pouze v rozsahu podstatných úprav) se následně musí nutně projevit v možnosti uplatňovat proti upravenému návrhu územního plánu, projednávaném v opakovaném veřejném projednání, námítka a připomínky.

Jak již bylo uvedeno, postupuje se při opakovaném veřejném projednání upraveného návrhu územního plánu obdobně jako při veřejném projednání, tzn. podle § 52 stavebního zákona. Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námítka proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený návrh územního plánu projedná pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námítka mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu.

Tato námitka se prokazatelně netýká provedených podstatných úprav návrhu Územního plánu Kořenov – viz příloha odůvodnění, jejímž obsahem je jednoznačná specifikace podstatných úprav (včetně grafické části) návrhu Územního plánu Kořenov, které byly provedeny po novém veřejném projednání (15.07.2014) a které byly předmětem opakovaného veřejného projednání v únoru 2015.

Pořizovatel však v tomto případě zohlednil další skutečnosti ohledně aktivní účasti podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný, pana Ing. Libora Přichystala, ve všech fázích pořizování Územního plánu Kořenov, kdy podatel uplatnil tři podání. Pořizovatel posoudil všechna tři podání ve vzájemných souvislostech a dospěl k závěru, že spojením všech těchto podání (v jednom případě byla námitka uplatněna v zákonné lhůtě a v dalších dvou případech námitka obsahuje požadované náležitosti) lze přiznat podateli oprávnění uplatnit námítka ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

**Rozhodnutí o námítce podatele pana Ing. Libora Přichystala, vlastníka pozemku parcelní číslo 1222/2 v katastrálním území Polubný, je evidováno v rámci námitek, uplatněných proti návrhu Územního plánu Kořenov v červenci 2011, pod pořadovým číslem 18.**



**Námítka č. 2 uplatněná k upravenému návrhu Územního plánu Kořenov**  
**vypořádání námítky**

**Obecní úřad Kořenov**, na základě smlouvy s osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vykonává působnost ve věcech územního plánování dle stavebního zákona jako působnost přenesenou. Dle ustanovení § 2 odst. 2, písm. a) stavebního zákona je Obecní úřad Kořenov, jako příslušný obecní úřad, který pořizuje územně plánovací dokumentaci, **pořizovatelem Územního plánu Kořenov**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §53 odst. 2 ve spojení s § 52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **v opakovaném veřejném projednání upravený návrh Územního plánu Kořenov**.

Námítka proti upravenému návrhu Územního plánu Kořenov byla uplatněna ve smyslu § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona. Námítka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 3315/3 a pozemku parcelní číslo 3313 oba v katastrálním území Příchovice u Kořenova:**

**Paní Alena Janoušková**

**Datum narození: 02.06.1978**

**Místo (adresa) trvalého pobytu: Krkonošská 611, Desná II, PSČ 468 61 Desná**

**Námítka byla doručena pořizovateli dne 02.03.2015 a zaevidována pod č.j. 242/2015.**

**Obsah uplatněné námítky:**

*„Jsem vlastníkem pozemků v katastrálním území Příchovice u Kořenova, okres Jablonec nad Nisou, parcelní číslo 3315/3, o výměře 2989m<sup>2</sup> a parcelní číslo 3313 o výměře 727m<sup>2</sup>, oba pozemky zapsány na LV č. 1227 v katastru nemovitostí pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou. Pozemky jsou trvalým travním porostem, jsou zahrnuty v rozsáhlém chráněném území a zařazeny do zemědělského půdního fondu. Na části pozemku plánuji výstavbu samostatného rodinného domu se zahradou. V místě je možné se napojit na elektrickou energii, vodovod i kanalizaci. Přestože se jedná o pozemky o rozloze 3710m<sup>2</sup>, pro výstavbu plánuji použít jen část pozemků (cca 1000m<sup>2</sup>), kterou jsem zakreslila v přiloženém snímku katastrální mapy, tj. část, která bezprostředně navazuje na současnou zástavbu a leží při obecní komunikaci. V současné době pozemky užívám pouze jako zahradu a rekreačně. Zbývající část pozemku bude nadále využívána jako louka pro zemědělské využití bez oplocení.“*

**Odůvodnění uplatněné námítky:**

*„Využití pozemku ve vlastnictví navrhovatele určené pro výstavbu rodinného domu přispěje k trvalému bydlení mladé rodiny s malým dítětem. Pozemky ve stávajícím zařazení omezují vlastníka ve způsobu jejich využití, nepřispívají k možnostem výkonu plného vlastnického práva.“*

Území dotčené námitkou vymezila podatelka takto: pozemek parcelní číslo 3315/3 a pozemek parcelní číslo 3313 oba v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Na základě údajů, uvedených podatelkou v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že paní Alena Janoušková, bytem Krkonošská 611, Desná II, PSČ 468 61 Desná, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 3315/3 a pozemku parcelní číslo 3313 oba v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Námítky proti upravenému návrhu územního plánu mohou vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, uplatnit, ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání. Opakované veřejné projednání upraveného návrhu Územního plánu Kořenov se konalo dne 24.02.2015, lhůta pro uplatnění námitek byla do 03.03.2015. Námitka byla doručena pořizovateli dne 02.03.2015 a zaevidována pod č.j. 242/2015. Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.

Dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se na opakovaném veřejném projednání projedná upravený návrh územního plánu pouze v rozsahu podstatných úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou úpravou. Přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona, tzn., že při opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu se postupuje obdobně jako při veřejném projednání. Toto omezení (rozumí se, že na opakovaném veřejném projednání se projedná upravený návrh územního plánu pouze v rozsahu podstatných úprav) se následně musí nutně projevit v možnosti uplatňovat proti upravenému návrhu územního plánu, projednávaném v opakovaném veřejném projednání, námítky a připomínky.

Jak již bylo uvedeno, postupuje se při opakovaném veřejném projednání upraveného návrhu územního plánu obdobně jako při veřejném projednání, tzn. podle § 52 stavebního zákona. Byť v daném ustanovení stavebního zákona výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob uplatňovat námítky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený návrh územního plánu projedná pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu.

Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků a staveb v území, regulovaném územním plánem, i ve fázi opakovaného veřejného projednání, bez ohledu na to, zda jejich pozemky a stavby byly dotčeny podstatnými úpravami návrhu územního plánu nebo ne, by znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. Tato zásada přitom má v řízení o územním plánu zcela oprávněné místo, neboť jde o řízení, kterému je z důvodu jeho rozsáhlosti zcela nezbytné stanovit určité časové limity.

Jsou-li i přes výše uvedené závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které jsou uplatněny opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námitky, které byly uplatněny ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Není důvodu na námitky podané neoprávněnou osobou nahlížet jinak. O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Tato uplatněná námitka se prokazatelně netýká provedených podstatných úprav návrhu Územního plánu Kořenov – viz příloha odůvodnění, jejímž obsahem je jednoznačná specifikace podstatných úprav (včetně grafické části) návrhu Územního plánu Kořenov, které byly provedeny po novém veřejném projednání (15.07.2014) a které byly předmětem opakovaného veřejného projednání v únoru 2015. Nejedná se ani o případ, že by podatelka své dotčení dovozovala z nějakých vnějších okolností s návrhem Územního plánu Kořenov úzce souvisejících – viz citovaný obsah a odůvodnění námitky.

**Z těchto důvodů nebylo o námitce, uplatněné paní Alenou Janouškovou, která se týká pozemku parcelní číslo 3315/3 a pozemku parcelní číslo 3313 oba v katastrálním území Příchovice u Kořenova, věcně rozhodnuto, neboť se jedná o námitku, která není směřována do provedených podstatných úprav návrhu Územního plánu Kořenov, a tudíž o námitku uplatněnou neoprávněnou osobou.**