

PŘÍLOHA Č. 6

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

Rozhodnutí o námitkách, uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci nového veřejného projednání, které se konalo 15.07.2014.

Vypořádání námítky, uplatněné po uplynutí zákonné lhůty k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014.

Vyhodnocení připomínek, uplatněných k návrhu Územního plánu Kořenov v rámci nového veřejného projednání, které se konalo 15.07.2014.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, UPLATNĚNÝCH
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŘENOV
V RÁMCI NOVÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ,
KTERÉ SE KONALO 15.07.2014

Námitka 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námitku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1492/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova:

Pan Jan Slunečko

Datum narození: 07.08.1959

Místo (adresa) trvalého pobytu: V Kolkovně 910/8, 110 00 Praha, Staré Město

Námitka byla doručena pořizovateli dne 09.06.2014 a zaevidována pod č.j. 559/2014.

Obsah uplatněné námitky:

„Jedná se o pozemek č. 1492/1 k.ú. Příchovice. Tento pozemek byl v původním územním plánu veden jako zastavitelné území. Nyní v novém návrhu došlo ke změně na nezastavitelné území. Proti této změně vznáším námitku, tuto změnu považuji za bezpředmětnou.“

Odůvodnění uplatněné námitky:

„Pozemek je již nyní částečně zastavěn. Na pozemku plánuji 2 garážová stání, plánuji moji nemovitost užívat k trvalému bydlení a vzhledem k okolnímu terénu a přístupnosti z komunikace jediný možný.“

Území dotčené námitkou vymežil podatel takto:

pozemek parcelní číslo 1492/1, katastrální území Příchovice u Kořenova

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byl uvedený pozemek částečně součástí zastavěného území – stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) - jižní část pozemku a částečně součástí nezastavěného území – plochy s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS) - severní část pozemku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 1 – NÁMITCE SE VYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítka, 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

Pořizovatel zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatel uvedl pouze svoje záměry na využití předmětného pozemku, viz citovaný obsah námítka a citované odůvodnění námítka. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak je podatel jako vlastník pozemku dotčen návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatele. Pro rozhodnutí o námitce dále pořizovatel považoval za potřebné upřesnění některých údajů, uvedených podatelem v textu námítka.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ pořizovatel sdělením č.j. OUKor-0559/2014 ze dne 23.06.2014 vyzval podatele k doplnění uplatněné námítka v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu ÚPK, tj. do 22.07.2014.

Konkrétně byl podatel vyzván k doplnění námítka v těchto bodech:

1. Uvést a odůvodnit, jak je podatel, jako vlastník pozemku parcelní číslo 1492/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, dotčen návrhem řešení Územního plánu Kořenov, resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatele.

2. Upřesnit konstatování v obsahu námítky „*tento pozemek byl v původním územním plánu veden jako zastavitelné území*“. Nebylo jednoznačné, zda lze pod označením původní územní plán spatřovat současně platný Územní plán sídelního útvaru Kořenov schválený dne 17.04.1996.
3. Upřesnit konstatování v odůvodnění námítky že „*pozemek je již nyní částečně zastavěn...*“. Nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že na pozemku parcelní číslo 1492/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova není v katastru nemovitostí evidována žádná stavba. Dle údajů v katastru nemovitostí dále pořizovatel zjistil, že pozemek parcelní číslo st. 400 v katastrálním území Příchovice u Kořenova je zastavěn stavbou pro rodinnou rekreaci č.e. 1198. Bylo nutno jednoznačně upřesnit zda se údaje o zastavění pozemku v textu námítky týkají stavby č.e. 1198 (kterou je zastavěn jiný pozemek, než je uvedeno v námítce), nebo se týkají jiné stavby (případně staveb) a tuto bylo nutné přesně specifikovat.
4. V odůvodnění námítky se uvádí, že záměrem podatele je na předmětném pozemku umístit 2 garážová stání. Vzhledem k tomu, že záměrem podatele je užívat nemovitost (zřejmě stavbu č.e. 1198) k trvalému bydlení, pořizovatel předpokládal, že se bude jednat o garážová stání pro osobní automobily. Požádal proto o potvrzení této domněnky, případně o jiné upřesnění záměru.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítky) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námítka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námítce, včetně odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podateli, že v případě potřeby mu poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním, které bylo doručeno pořizovateli dne 21.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 750/2014, byla námítka doplněna takto cit.:

„Mým záměrem je užívat stavbu č.e. 1198 k trvalému bydlení a plánuji z toho důvodu 2 garážová stání pro osobní automobily. Územní plán, tak, jak je navržen, tento záměr neumožňuje, protože plochy nyní definované jako zastavitelné území nelze ve značné části využít, a to zejména z těchto důvodů:

1. *Značná část nyní zastavitelného území domu č.e. 1198 se nachází v ochranném pásmu vysokého napětí (označeno červeně).*
2. *Na podstatné části zastavitelného území jsou skály (označeno modře).*
3. *Sklon terénu bezprostředně okolo domu je značně svažité a ze silnice těžko přístupný.*

Dále na Vaši výzvu upřesňuji, že pozemek parcelní číslo 1492/1 je částečně zastavěn zastropením žumpy, kolaudace ze dne 10.02.2014.

Jako vlastníka pozemku je současným návrhem mé vlastnické právo omezeno natolik, že nemohu pozemky územním plánem definované jako zastavitelné území ve skutečnosti pro tento účel využít.

Návrh změny: Na základě shora uvedeného navrhuji území vyznačené v přiloženém mapovém snímku červeně a modře (celkem cca 800 m²) vyjmout z plochy zastavitelného území a tyto nahradit plochou vyznačenou zeleně (cca 800 m²).

Odůvodnění: tato změna (výměna) nezmění celkovou bilanci; umožní výstavbu garážových stání na jediném reálně možném místě v mém vlastnictví; napřímí hranici zastavitelného území.“

Požizovatel v této souvislosti dovozuje, že území, které podatel v textu námítky a v doplnění námítky označuje „*zastavitelné území*“, je zastavěným územím definovaným v § 2 odst. 1, písm. d) stavebního zákona.

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, požizovatel zjistil, že pan Jan Slunečko, bytem V Kolkovně 910/8, 110 00 Praha, Staré Město, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 1492/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Vzhledem k tomu, že v doplnění námítky podatel vyjádřil svůj názor ohledně svého dotčení návrhem řešení ÚPK a k tomu, že je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo, přiznal požizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena požizovateli dne 09.06.2014 a zaevidována pod č.j. 559/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné řešení

Uplatněná námitka se týká pozemku parcelní číslo 1492/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova situovaného na západním okraji katastrálního území Příchovice u Kořenova, severní hranice tohoto pozemku je současně hranicí správního území obce Kořenov. Správní území obce Kořenov zde sousedí se správním územím města Desná. Východní část pozemku je dotčena umístěním nadzemního vedení vn 35 kV jeho ochranného pásma a pozemek je dále dotčen územím ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa (ochranným pásmem lesa). V návrhu ÚPK byl pozemek částečně součástí zastavěného území – stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) - jižní část pozemku a částečně součástí nezastavěného území – plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS) - severní část pozemku.

Při rozhodování o námitce č. 1, uplatněné proti návrhu ÚPK, požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel ze stavebního zákona, zejména z § 2, z vymezení pojmů a z § 58 a následujících, které se týkají vymezení zastavěného území.

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.*

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady pro dosažení cílů územního plánování definovaných v § 18 odst. 4, 5 a 6 stavebního zákona, tj. pro soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, pro jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

V západním cípu katastrálního území Příchovice u Kořenova projektant vymezil zastavěné území v souladu s § 58 stavebního zákona a ve vazbě na zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Při vymezení zastavěného území byl brán zřetel i na prověření stavu území v rámci doplňujících průzkumů a rozborů a dále na vymezení zastavěného území v platném Územním plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), který byl schválen Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996 a na který ÚPK věcně navazuje. Severní hranice tohoto zastavěného území a část jeho západní hranice je v návrhu ÚPK vymezena jako spojnice lomových bodů, které byly identifikovány z mapového podkladu.

V návrhu ÚPK zastavěné území v dané části Příchovic zahrnuje pozemky parcelní číslo 1484, 1494/1, 1493, 3544/4, 3544/2, části pozemků parcelní číslo 1492/1, 1489 a 3545/2 a dále pozemky parcelní číslo st. 400 a 401 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Po prověření pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, a po konzultaci s projektantem, dospěli k závěru, že lze severní hranici zastavěného území upravit. Úpravou hranice zastavěného území bude umožněno umístění garáží s vazbou na stavbu hlavní, nejedná se o rozšiřování obytné zástavby v rozptýlené zástavbě ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory, charakter a struktura zástavby zůstanou zachovány.

Toto nové vymezení severní hranice zastavěného území umožní podateli využití části pozemku parcelní číslo 1492/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, která bude zahrnuta do zastavěného území, dle jeho záměru na změnu v území ve smyslu uplatněné námítky. V rámci projednání návrhu rozhodnutí o námítce s dotčenými orgány a s Krajským úřadem Libereckého kraje, jako nadřízeným orgánem, ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona, byla stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu k novému vymezení hranice zastavěného území souhlasná. V případech, kdy dotčený orgán neuplatnil stanovisko, má pořizovatel za to, že dotčený orgán s návrhem pořizovatele souhlasí (též ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona).

Z výše uvedených důvodů lze námítce č. 1, uplatněné proti návrhu ÚPK, vyhovět. V ÚPK je severní hranice zastavěného území, vymezeného v západním cípu katastrálního území Příchovice u Kořenova, upravena.

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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 3433/3 v katastrálním území Příchovice u Kořenova:

Pan Karel Viktora

Datum narození: 14.05.1979

Místo (adresa) trvalého pobytu: Wolkerova 494, 468 41 Tanvald

Námítka byla doručena pořizovateli dne 23.06.2014 a zaevidována pod č.j. 600/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Navrhuji vymežit část plochy na p.p.č. 3433/3 v k.ú. Příchovice u Kořenova jako zastavitelnou ve funkčním využití ploch smíšené obytné – rekreační“.

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Jako vlastník pozemku plánuji na uvedené ploše realizovat 1 rekreační objekt. Plocha se nachází u sjízdné místní komunikace, vhodně doplňuje urbanistickou strukturu v této části obce a logicky navazuje na stávající zástavbu podél této místní komunikace. Plocha není zásadně ve střetu s limity využití území, vyjma záboru ZPF, na ploše je i umístěn obecní vodovod. Jednalo by se pouze o vymezení části plochy u místní komunikace nutné pro výstavbu jednoho objektu.“

Území dotčené námítkou vymezil podatel takto:

doložena grafická příloha námítky s vyznačením severozápadní části pozemku parcelní číslo 3433/3, katastrální území Příchovice u Kořenova

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

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek 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 námitce č. 2:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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 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 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

Pořizovatel zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatel uvedl pouze svoje záměry na využití předmětného pozemku a důvody, na základě kterých předpokládá, že by předmětný pozemek měl být vymezen jako zastavitelná plocha pro umístění stavby rekreačního objektu, viz citovaný obsah námítky a citované odůvodnění námítky. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak je podatel jako vlastník pozemku dotčen návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatele.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ pořizovatel sdělením č.j. OUKor-600/2014 ze dne 02.07.2014 vyzval podatele k doplnění uplatněné námítky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu ÚPK, tj. do 22.07.2014.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítky) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázání obsahem námítky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podateli, že v případě potřeby mu poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním ze dne 07.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 11.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 703/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „*Jako vlastník pozemku ppč. 3433/3 k.ú. Příchovice u Kořenova jsem dotčen návrhem ÚP Kořenov, jelikož tato plocha je vymezena v nezastavěném území ve funkčním využití ploch smíšených nezastavěného území – přírodní, zemědělská NS, a proto navrhuji tuto plochu vymezit jako zastavitelnou, což mě současný návrh ÚP neumožňuje.*“

Z doplnění námítky pořizovatel dovedil, že podatel, jako vlastník pozemku parcelní číslo 3433/3, katastrální území Příchovice u Kořenova, spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemek v jeho vlastnictví nebyl vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby rekreačního objektu.

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 Karel Viktora, bytem Wolkerova 494, 468 41 Tanvald, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 3433/3 v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podatelem doplněna v tom smyslu, že podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemek v jeho vlastnictví nebyl vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby rekreačního objektu.

Vzhledem k tomu, že v doplnění námítky podatel vyjádřil svůj názor ohledně svého dotčení návrhem řešení ÚPK a k tomu, že je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo, přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 23.06.2014 a zaevidována pod č.j. 600/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 2, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 3433/3 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, na vymezení severovýchodní části pozemku, vyznačené v grafické příloze námítky, jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy, která by umožnila umístění stavby rekreačního objektu.

Předmětný pozemek je situován v jižní části Tesařova při místní komunikaci, avšak bez přímé návaznosti na zastavěné území nebo na zastavitelnou plochu. Pozemek je situován ve svahu nad obcí v pohledově velmi exponované poloze, je součástí volné krajiny nad zástavbou obce Kořenov. Západní část pozemku je dotčena umístěním vodovodního řadu včetně jeho ochranného pásma a východní část pozemku je dotčena územím ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa (ochranným pásmem lesa). V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 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), j) 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 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 a odůvodněná v textové části odůvodnění, 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 vymezování 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 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, postupují v souladu s principem legitimního očekávání vlastníků pozemků, a to, že orgány veřejné správy budou podle platného územního plánu rozhodovat, 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 pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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 samostatné plochy s rozdílným způsobem využití, která by byla vymezena výhradně za účelem zajištění podmínek pro rekreaci, by nebylo účelné, a proto ji ÚPK nevymezuje. Z tohoto důvodu je požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rekreačního objektu zahrnut do posouzení a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a pokud se v dalším textu hovoří v souvislosti s těmito plochami o bydlení je nutno toto chápat i v tom smyslu, že tyto plochy s rozdílným způsobem využití zahrnují jak pozemky staveb pro bydlení, tak pozemky staveb pro rodinnou rekreaci a jejich možné kombinace.

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, kde se nachází pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, jsou ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z35 (zastavitelná plocha ze 100% převzata z ÚPnSÚ bezprostředně navazující na zastavěné území, plocha prostorově uzavírá stávající zástavbu podél místní komunikace v severovýchodní části Příchovic, přístup zajištěn z místní komunikace, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje) a C-Z37 (plocha vymezená na základě pokynů pořizovatele, vyplývajících z projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona; projektantem bylo prověřeno, že vymezení této plochy není v rozporu s koncepcí rozvoje obce, s urbanistickou koncepcí, s limity využití území a s ochranou hodnot území, vymezení této zastavitelné plochy nebrání ani obecné urbanistické zásady, plocha navazuje na zastavěné území, logicky doplňuje a prostorově uzavírá stávající zástavbu na severovýchodě Příchovic, přístup zajištěn z místní komunikace, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje; s ohledem na odůvodněnou potřebu vymezení zastavitelných ploch se jedná o zanedbatelnou výměru plochy (na základě stanoviska Správy CHKO JH, uplatněného v rámci veřejného projednání v červenci 2014, byla výměra plochy redukována – plocha má výměru 0,13 ha), jejíž vymezení celkovou potřebu vymezení zastavitelných ploch pro bydlení prakticky neovlivní.

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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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, v nichž je dle výše uvedeného neoddelitelně zahrnuta i rekreace, 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 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 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 Rejdícím)*“, „*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, kombinovaného s funkcí rekreace, 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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.“

Pozemek, označený jako území dotčené námitkou, se nachází v části sídelní jednotky Tesařov jihozápadně od obecního úřadu, skoro na rozhraní se sídelní jednotkou Příchovice, kde má zástavba venkovský charakter.

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 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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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 zásadami (pozemek přímo nenavazuje na zastavěné území, ani na zastavitelnou plochu), rozpor s požadavky na ochranu nesporných hodnot území, zejména s požadavky ochrany přírodních a kulturních hodnot a s požadavky na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu (*např. „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“*). Vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do nezastavěné volné krajiny mimo strukturu a charakter rozptýlené 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). Pořizovatel zároveň konstatuje, že existence vznikající zástavby v blízkosti území, které je označeno jako území dotčené námitkou, 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 stanovění urbanistické koncepce projektantem.

Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na části pozemku parcelní číslo 3433/3 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, která by umožnila umístění stavby rekreačního objektu, v ÚPK vyhovět. Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Námítka č. 3 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 osob, které ji uplatňují.

Námítku podali spoluvlastníci pozemku parcelní číslo 1071/6 v katastrálním území Polubný:

Pan Ing. Luboš Vít

Datum narození: 24.03.1963

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

Pan Karel Matuška

Datum narození: 29.04.1966

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

Námítka byla doručena pořizovateli dne 01.07.2014 a zaevidována pod č.j. 642/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Nesouhlasíme se zařazením pozemku p.č. 1071/6, k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků“.

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Pozemková parcela je vhodná k zástavbě rekreačním objektem s umístěním mimo ochranné pásmo vedení VN, nachází se v zástavbě rekreačními objekty. Poz. parcela je přístupná přes pozemek jiného vlastníka, inženýrské sítě jsou řešitelné.“

Území dotčené námítkou vymezili podatelé takto:

pozemek parcelní číslo 1071/6, katastrální území Polubný

V námítce podatelé uvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí zastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 3 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 3:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítka, 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 zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatelé uvedli pouze svoje záměry na využití předmětného pozemku a důvody, na základě kterých předpokládají, že by předmětný pozemek měl být vymezen jako zastavitelná plocha pro umístění stavby rekreačního objektu, viz citovaný obsah námítka a citované odůvodnění námítka. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak jsou podatelé jako spoluvlastníci pozemku dotčeni návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatelů. V námitce dále nebyly úplné identifikační údaje fyzických osob – chyběla data narození.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ pořizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítka v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu ÚPK, tj. do 22.07.2014.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítka) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítka, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podatelům, že v případě potřeby jim poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním ze dne 21.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 757/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „doplňujeme, že naše vlastnická práva k uvedenému pozemku nejsou návrhem řešení Územního plánu Kořenov nijak dotčena ani popírána, v námitce jsme si dovolili požádat o změnu využití pozemků k jinému účelu, nežli je stávající. Žádáme tímto po doplnění o projednání naší námítky.“

Dále podatelé doplnili chybějící identifikační údaje fyzických osob.

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 1071/6 v katastrálním území Polubný.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podateli doplněna v tom smyslu, že podatelé sice konstatují, že jejich vlastnická práva nejsou návrhem řešení ÚPK dotčena, avšak žádají o projednání námítky.

Vzhledem k tomu, že v doplnění námítky podatelé vyjádřili svůj požadavek na projednání námítky a k tomu, že jsou spoluvlastníky pozemku v obci Kořenov, mají tedy 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 naloženo („nesouhlasíme se zařazením pozemku p.č. 1071/6, k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků“), přiznal pořizovatel podatelům oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 01.07.2014 a zaevidována pod č.j. 642/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 3, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelů, spoluvlastníků pozemku parcelní číslo 1071/6 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 rekreačního objektu.

Předmětný pozemek je situován v části obce Horní Kořenov, severně od silnice III. třídy III/29018, z této silnice pozemek není přímo přístupný, nemá přístup ani z jiné komunikace. Pozemek se nachází sice v zastavěném území, avšak prakticky na hranici vymezeného zastavěného území a v navazujícím nezastavěném území hraničí s plochou s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP), která je vymezena ve smyslu § 16 vyhlášky č.501/2006 Sb. za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Prostředkem pozemku ve směru východ – západ prochází nadzemní vedení vn 35 kV, převážná část pozemku je tak dotčena ochranným pásmem tohoto vedení. Pozemek je dále dotčen územím ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa (ochranným pásmem lesa). V návrhu ÚPK byl předmětný pozemek vymezen v plochách s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP), které jsou v ÚPK vymezeny jako součást sídelní zeleně.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 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), j) a o).

Úkol stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, je pro řešení v územním plánu konkretizován ustanovením § 43 odst. 1 stavebního zákona. „*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 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 vymezování 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 podatelé neuplatnili připomínku, týkající se pozemku, který označili jako území dotčené námitkou.

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 pozemek, který podatelé označili jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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 samostatné plochy s rozdílným způsobem využití, která by byla vymezena výhradně za účelem zajištění podmínek pro rekreaci, by nebylo účelné, a proto ji ÚPK nevymezuje. Z tohoto důvodu je požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu rekreačního objektu zahrnut do posouzení a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a pokud se v dalším textu hovoří v souvislosti s těmito plochami o bydlení je nutno toto chápat i v tom smyslu, že tyto plochy s rozdílným způsobem využití zahrnují jak pozemky staveb pro bydlení, tak pozemky staveb pro rodinnou rekreaci a jejich možné kombinace.

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, kde se nachází pozemek, který podatelé označili jako území dotčené námitkou, jsou ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z24 (plocha z cca 80% převzata z ÚPnSÚ, plocha vymezena v proluce mezi zastavěným územím ve střední části Horního Kořenova, plocha logicky doplňuje stávající zástavbu podél silnice III. třídy, přístup zajištěn ze silnice III/29018, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje) a P-Z53 (zastavitelná plocha ze 100% převzata z ÚPnSÚ, plocha vymezena v proluce mezi zastavěným územím ve střední části Horního Kořenova, plocha logicky doplňuje stávající zástavbu podél silnice III. třídy, přístup zajištěn ze silnice III/29018, 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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, v nichž je dle výše uvedeného neoddělitelně zahrnuta i rekreace, 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.

Z kapitoly 10.9.3 textové části odůvodnění s názvem „*Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně*“ vyplývá, že důvodem pro vymezení systému sídelní zeleně v ÚPK je potřeba chránit systém sídelní zeleně jako významný kompoziční prvek území a ochrana zeleně z důvodů jejích rekreačních a ekostabilizačních funkcí. Systém sídelní zeleně v ÚPK představují samostatné plochy s rozdílným způsobem využití „*zeleně – přírodního charakteru*“ (ZP) a dále plochy zeleně, které jsou zahrnuty v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pozemek, který podatelé označili jako území dotčené námitkou, je zahrnut v rámci systému sídelní zeleně do ploch „*zeleně – přírodního charakteru*“ (ZP).

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 KRMAP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které podatelé označili jako území dotčené námitkou, 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, je zařazeno do podoblastí krajinného rázu C-2 Pířchovicko – 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, kombinovaného s funkcí rekreace, 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, a dále vymezením systému sídelní zeleně jsou ÚPK vytvořeny předpoklady pro naplnění principu nezahušřovat strukturu zástavby.

Území, které podatelé označili jako území dotčené námitkou, je situováno v sídelní jednotce Horní Kořenov, která je charakterizována takto: „*Horní Kořenov je osídlení vázané na vlakové nádraží a silnici III. třídy III/29018. Dominantou sídelní jednotky je železniční stanice a k ní přilehlé vícepodlažní stavby bytových domů. Zástavba je tvořena převážně izolovanými domy umístěnými podél silnice III/29018 a místních komunikací. Západně od nádraží se nachází rozsáhlý areál pily v Kořenově, severně blok řadových rodinných domů. Severozápadně od vlakového nádraží převažují objekty pro bydlení a rekreaci, jihovýchodně od vlakového nádraží se nacházejí ubytovací a stravovací zařízení. Zastavitelné plochy jsou*

navrženy v prolukách mezi zastavěným územím, výhradně ve vazbě na silnici III. třídy, případně ve vazbě na místní komunikace“.

Pro sídelní jednotku Horní 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.: „rostlá zástavba venkovského charakteru vázaná na místní komunikace a silnici III/29018“, „zástavba je převážně izolovaná“ a zásady využívání území v návaznosti na charakter a strukturu zástavby: „umožnit další intenzifikaci zástavby, zejména ve vazbě na silnici III/29018 a prostor železniční stanice Kořenov“, „podporovat revitalizaci bytového fondu v plochách hromadného bydlení“.

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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), rozpor s urbanistickou

konceptí stanovenou ÚPK, konkrétně s urbanistickou koncepcí stanovenou pro sídelní jednotku Horní Kořenov (*zastavitelné plochy jsou navrženy v prolukách mezi zastavěným územím, výhradně ve vazbě na silnici III. třídy, případně ve vazbě na místní komunikace*), rozpor s požadavky na ochranu hodnot území, zejména s požadavky ochrany přírodních hodnot a s požadavky na ochranu přírody a krajiny (*požadavek kultivovat a přetvářet sídelní prostory s ohledem na blízkost krajinářsky cenných území*). Vymezení pozemku, který podatelé označili jako území dotčené námitkou, jako nové zastavitelné plochy by, s ohledem na zatížení pozemku limity využití území (nadzemní vedení vn 35 kV, včetně ochranného pásma, území ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa), 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.*“

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 označeno jako území dotčené námitkou, 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 1071/6 v katastrálním území Polubný, která by umožnila umístění stavby rekreačního objektu, v ÚPK vyhovět.

Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP).

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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 osob, které ji uplatňují.

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

Pan Ing. Luboš Vít

Datum narození: 24.03.1963

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

Pan Karel Matuška

Datum narození: 29.04.1966

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

Námítka byla doručena pořizovateli dne 01.07.2014 a zaevidována pod č.j. 643/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Nesouhlasíme se zařazením pozemku p.č. 1449/3, k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků.“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Předmětný pozemek je umístěn přímo u hlavní komunikace a svojí polohou je vhodný pro zástavbu objektů nesloužících k bydlení, jako např. garáže, dílny, sklady apod. Inženýrské sítě jsou bezproblémově řešitelné, pozemek je vhodný k zástavbě výše uvedenými objekty s přístupem z hlavní komunikace.“

Území dotčené námítkou vymezili podatelé takto:

pozemek parcelní číslo 1449/3, katastrální území Polubný

V námítce podatelé uvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 4 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 4:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem

Námítka uplatněná 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 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

Pořizovatel zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatelé uvedli pouze svoje záměry na využití předmětného pozemku, a důvody, na základě kterých předpokládají, že by předmětný pozemek měl být vymezen jako zastavitelná plocha pro umístění staveb garáží, dílen, skladů apod., viz citovaný obsah námítky a citované odůvodnění námítky. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak jsou podatelé jako spoluvlastníci pozemku dotčeni návrhem řešení, resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatelů. V námitce dále nebyly úplné identifikační údaje fyzických osob – chyběla data narození.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ pořizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne veřejného projednání tj. do 22.07.2014.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítky) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podatelům, že v případě potřeby jim poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním ze dne 21.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 757/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „doplňujeme, že naše vlastnická práva k uvedenému pozemku nejsou návrhem řešení Územního plánu Kořenov nijak dotčena ani popírána, v námitce jsme si dovolili požádat o změnu využití pozemků k jinému účelu, nežli je stávající. Žádáme tímto po doplnění o projednání naší námítky.“

Dále podatelé doplnili chybějící identifikační údaje fyzických osob.

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.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podateli doplněna v tom smyslu, že podatelé sice konstatují, že jejich vlastnická práva nejsou návrhem řešení ÚPK dotčena, avšak žádají o projednání námítky.

Vzhledem k tomu, že v doplnění námítky podatelé vyjádřili svůj požadavek na projednání námítky a k tomu, že jsou spoluvlastníky pozemku v obci Kořenov, mají tedy 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 naloženo („nesouhlasíme se zařazením pozemku p.č. 1449/3, k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků“), přiznal pořizovatel podatelům oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 01.07.2014 a zaevidována pod č.j. 643/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 4, 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 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelů, spoluvlastníků pozemku parcelní číslo 1449/3 v katastrálním území Polubný, na vymezení pozemku jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „výroba a skladování – lehký průmysl“ (VL), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy, která by umožnila umístění staveb garáží, dílen, skladů apod.

Pozemek je situován v Dolním Kořenově při silnici I. třídy I/10. Prostředkem pozemku ve směru sever – jih prochází nadzemní vedení vn 35 kV, převážná část pozemku je tak dotčena ochranným pásmem tohoto vedení. Pozemek je dále dotčen ochranným pásmem komunikace silnice I. třídy I/10. V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí je zásadním stanovení koncepce rozvoje obce v návaznosti na požadavky stanovené v Zadání ÚPK, schváleném zastupitelstvem obce, cit.: „*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.“. Koncepce rozvoje obce stanovená v ÚPK vychází v souladu se schváleným zadáním zejména ze stávající stabilizované urbanistické struktury a prostorového uspořádání sídel vyvíjejících se dosavadně jako horská sídla venkovského typu, z polohy obce v rámci velkoplošných chráněných území; Chráněná krajinná oblast Jizerské hory (dále jen CHKO JH), Krkonošský národní park (dále jen KRNP) ve východní části území obce a památková rezervace Jizerka v katastrálním území Jizerka, z výrazného rekreačního potenciálu území a trvalého zvyšování zájmu o zimní i letní pobytovou rekreaci, turistiku a sportovní aktivity, ze zvýšeného tlaku na rekreační využívání území, z dlouhodobého útlumu průmyslové výroby a orientace hospodářství výhradně na terciální sektor. Z uvedených východisek vychází stanovení koncepce rozvoje obce, která je obsahem kapitoly 2 textové části ÚPK s názvem „*Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*“, podkapitoly 2.2 s názvem „*Základní koncepce rozvoje území obce*“ se stanovením priorit koncepce rozvoje území obce. V odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, pořizovatel uvádí priority rozvoje území obce s vazbou na požadavek podatelů: „*obec rozvíjet jako středisko cestovního ruchu*“, „*chránit unikátní přírodní a kulturní hodnoty území jako základní prostředek hospodářského pilíře*“, „*hospodářství orientovat především na oblast rekreace a cestovního ruchu*“.*

Významným pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce je i stanovení „*Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území*“ dle podkapitoly 2.3 textové části ÚPK, a to „*Území obce Kořenov je nutno rozvíjet s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot, tzn. respektovat urbanistické, architektonické, civilizační a přírodní hodnoty řešeného území.*“

Základní koncepce rozvoje území obce tedy nepředpokládá rozvoj průmyslové výroby, jsou pouze stabilizovány stávající výrobní plochy. Ekonomické aktivity v obci jsou orientovány především do sektoru služeb a s tím souvisejícího rozvoje turistického ruchu. Jedním z cílů ÚPK je vytváření rovnovážného vztahu ekonomické nabídky obce a poptávky v turistickém odvětví. Z těchto důvodů nejsou ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „výroba a skladování – lehký průmysl“ (VL) a „výroba a skladování – zemědělská výroba“ (VZ).

Vhodná a přijatelná forma výroby, skladování a výrobních služeb je, s ohledem na zejména rekreační charakter obce Kořenov, umožněna v rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití „bydlení – v bytových domech“ (BH) – *stavby a zařízení pro služby (výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží pohodu bydlení a neomezí hlavní využití*, „občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) – *stavby, zařízení a využití území pro skladování a drobnou výrobu za podmínky, že nebudou narušovat pohodu bydlení a nebude narušeno či omezeno hlavní využití*, „občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“ (OM) – *stavby, zařízení a využití území doplňující hlavní a přípustné využití za podmínky, že nebudou narušovat pohodu bydlení a jsou slučitelné s hlavním využitím*.

Využití území dle požadavku podatelů umožňují dále stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené obytné – rekreační“ (SR), která je v ÚPK jednoznačně dominantní funkcí v urbanizovaném území, neboť s ohledem na charakter zástavby v řešeném území obce Kořenov, 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. Z uvedených důvodů je požadavek na vymezení zastavitelné plochy, která by umožnila umístění staveb garáží, dílen, skladů apod. zahrnut do posouzení a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené obytné – rekreační“ (SR), jejichž podmínky využití umožňují požadovanou aktivitu avšak ve formě, která je pro obec Kořenov charakteristická a kterou je souvislost a vazba na bydlení neoddělitelně provázané s rekreací typu rodinné rekreace. Plochy staveb nerušící výroby (charakteru drobné a řemeslné výroby) a zemědělství jsou v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití umožněny za podmínky, že *svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb, pohodu bydlení a nebude narušeno, či omezeno hlavní využití*. Pokud se v dalším textu hovoří v souvislosti s těmito plochami o bydlení je nutno toto chápat i v tom smyslu, že tyto plochy s rozdílným způsobem využití zahrnují, za předpokladu splnění stanovené podmínky, i pozemky staveb nerušící výroby a s tím souvisejícího skladování a případného zajištění normového počtu garážových stání.

Všechny výše uvedené skutečnosti vyjadřuje souhrnně urbanistická koncepce stanovená ÚPK ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona, tzn. vymezení zastavitelných ploch a stanovení podmínek pro využití ploch a podmínek plošného a prostorového uspořádání. Podpůrně je nutno zabývat se i stanovením rozsahu zastavitelných ploch, které jsou dominantní funkcí v řešeném území a které umožňují aktivity, jež jsou předmětem námítky, protože tyto vzájemně provázané části řešení ÚPK nelze oddělit; odůvodnění rozhodnutí o námítce 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

vymezování zastavitelných ploch stanoví stavební zákon a vazby na jejich situování s ohledem na 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 CHKO JH, částečně KRNP a 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), i) 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 předurčují 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.).

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 podatelé neuplatnili připomínku, týkající se pozemku, který označili jako území dotčené námitkou.

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 neznámá, 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 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. Jak již bylo uvedeno, 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, včetně, v rámci podmíněně přípustného využití ploch, ploch staveb nerušící výroby charakteru drobné a řemeslné výroby a s tím souvisejícího skladování a zajištění normového počtu garážových stání. 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, KRNAP) a s tím souvisejících zvýšených požadavků na ochranu přírodních a kulturních hodnot území, ze skutečnosti, že na území obce se nachází památková rezervace Jizerka a s tím souvisejících důsledných požadavků 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 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 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, KRNAP, 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 510m²; 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 a související funkce v rámci podmínek využití ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) 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, včetně souvisejících funkcí, cca o 1,5% (3190m²). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a KRNAP, a z toho vyplývajících požadavků 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 včetně, v rámci podmíněně přípustného využití ploch, ploch staveb nerušící výroby charakteru drobné a řemeslné výroby a s tím souvisejícího skladování a

zajištění normového počtu garážových stání, 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.

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 KRNP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které podatelé označili jako území dotčené námitkou, 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, je zařazeno do podoblastí krajinného rázu C-2 Pířchovicko – 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 stávajících 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 krajinařsky 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 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, včetně souvisejícího možného využití pro nerušící výrobu, skladování atd., 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 nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které podatelé označili jako území dotčené námitkou, je situováno v sídelní jednotce Dolní Kořenov. Dle stanovení charakteru a struktury zástavby sídelní jednotky Dolní Kořenov lze zástavbu 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 stávajících 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.

V návaznosti 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*“.

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*“.

Na základě shrnutí všech popsanych 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 i náplň 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 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 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), 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.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy pro výrobu a skladování, včetně garážových stání by znamenalo rozpor se zadáním, schváleným zastupitelstvem obce („*obec se rozvíjí a bude se rozvíjet jako horské sídlo venkovského typu*“), rozpor s koncepcí rozvoje obce, stanovené na základě schváleného zadání („*obec rozvíjet jako středisko cestovního ruchu*“, „*chránit unikátní přírodní a kulturní hodnoty území jako základní prostředek hospodářského pilíře*“, „*hospodářství orientovat především na oblast rekreace a cestovního ruchu*“), rozpor s urbanistickou koncepcí stanovenou ÚPK („*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*“), 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 přírodních hodnot a s požadavky na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu (zákon č. 14/1992 Sb.), neboť zohlednění požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy charakteru výroby, skladování a garážování by nepochybně znamenalo degradaci hodnotného přírodního prostředí a kulturní krajiny.

Plochy staveb nerušící výroby charakteru drobné a řemeslné výroby (včetně souvisejícího skladování a zajištění normového počtu garážových stání) jsou umožněny v rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR), které jsou jednoznačně dominantní funkcí v řešeném území. Stanovením podmínek využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou v ÚPK vytvořeny předpoklady pro umožnění výroby v takové formě, která je s ohledem na rekreační charakter obce Kořenov vhodná a žádoucí, tj. provázaná s dominantní funkcí v území a má charakter drobné a řemeslné výroby. Rozvoj jiné formy výroby není v souladu s cílem sledovaným řešením ÚPK.

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 v této souvislosti doplňuje, že 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 „výroba a skladování – lehký průmysl“ (VL), která by umožnila umístění staveb pro výrobu, skladování a garáže, 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. 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 osob, které ji uplatňují.

Námítku podali spoluvlastníci pozemku parcelní číslo 526/1 v katastrálním území Polubný:

Pan Ing. Luboš Vít

Datum narození: 24.03.1963

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

Pan Karel Matuška

Datum narození: 29.04.1966

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

Námítka byla doručena pořizovateli dne 01.07.2014 a zaevidována pod č.j. 644/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Nesouhlasíme se zařazením pozemku p.č. 526/1, k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků“.

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Náš pozemek hraničí se zastavitelnou částí obce Polubný, v těsné blízkosti je již realizovaná výstavba RD. Pozemek svojí polohou dle našeho názoru zapadá do výstavbové části a měl by být její součástí. Charakterem je zastavitelný a jednoznačně účelově vhodný pro výstavbu jednoho RD. Vzhledem k okolní zástavbě nebude problém s inženýrskými sítěmi, pozemek má přímé napojení na obecní komunikaci, tedy bezproblémový příjezd. Pozemek je slunný a mírně svažité.“

Území dotčené námítkou vymezili podatelé takto:

pozemek parcelní číslo 526/1 katastrální území Polubný

V námítce podatelé uvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov 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 námitce č. 5:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná 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 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 zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatelé uvedli pouze svoje záměry na využití předmětného pozemku a důvody, na základě kterých předpokládají, že by předmětný pozemek měl být vymezen jako zastavitelná plocha pro umístění stavby rodinného domu, viz citovaný obsah námítky a citované odůvodnění námítky. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak jsou podatelé jako spoluvlastníci pozemku dotčeni návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatelů. V námitce dále nebyly úplné identifikační údaje fyzických osob – chyběla data narození.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ požizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu ÚPK, tj. do 22.07.2014.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítky) požizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl požizovatel podatelům, že v případě potřeby jim poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním ze dne 21.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 757/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „doplňujeme, že naše vlastnická práva k uvedenému pozemku nejsou návrhem řešení Územního plánu Kořenov nijak dotčena ani popírána, v námitce jsme si dovolili požádat o změnu využití pozemků k jinému účelu, nežli je stávající. Žádáme tímto po doplnění o projednání naší námítky.“

Dále podatelé doplnili chybějící identifikační údaje fyzických osob.

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 526/1 v katastrálním území Polubný.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podateli doplněna v tom smyslu, že podatelé sice konstatují, že jejich vlastnická práva nejsou návrhem řešení ÚPK dotčena, avšak žádají o projednání námítky.

Vzhledem k tomu, že v doplnění námítky podatelé vyjádřili svůj požadavek na projednání námítky a k tomu, že jsou spoluvlastníky pozemku v obci Kořenov, mají tedy 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 naloženo („nesouhlasíme se zařazením pozemku p.č. 526/1, k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků“), přiznal pořizovatel podatelům oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 01.07.2014 a zaevidována pod č.j. 644/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 5, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelů, spoluvlastníků pozemku parcelní číslo 526/1 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 v západní části katastrálního území Polubný, navazuje na severní hranici vymezeného zastavěného území v této části obce (pouze na jednu část zastavěného území, dům v louce, který je součástí typické rozptýlené zástavby obce Kořenov). Pozemek je situován ve svahu s rozptýlenou zástavbou nad obcí, v pohledově exponované poloze. V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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), j) 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 předurčují 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 podatelé neuplatnili připomínku, týkající se pozemku parcelní číslo 526/1, který podatelé vymezili jako území dotčené námitkou.

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 pozemek, který podatelé označili jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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 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, kde se nachází pozemek, který podatelé označili jako území dotčené námitkou, jsou ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z2 a P-Z3. Obě plochy byly ze 100% převzaty z ÚPnSÚ, doplňují stávající zástavbu na severozápadním okraji Horního Polubného, jsou vymezeny v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, přístup zajištěn ze stávající místní komunikace, plochy jsou dobře napojitelné 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 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 převážně

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 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 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, je zařazeno do podoblastí krajinného rázu C-2 Píchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR C-2-b Polubný, Píchovice, Rejdice, Černá Říčka (na hranici s C-2-a). 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 vyznačování 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, 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 tvarů 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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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 zásadami (vymezení pozemku jako zastavitelné plochy by znamenalo narušení souvislé linie zástavby přibližně stejné hloubky, která je ÚPK založena vymezením zastavěného území s doplněním zastavitelnými plochami), rozpor s požadavky na ochranu nesporných hodnot území, zejména s požadavky ochrany přírodních a kulturních hodnot a s požadavky na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu (např. *„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“* atd.). Vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do otevřené krajiny s rozptýlenou zástavbou v území, které je sice součástí čtvrté zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH, avšak z hlediska jeho charakteru se jedná o krajinnásky významný prostor.

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 označeno jako území dotčené námitkou, 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 526/1 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. 6 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 3383/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova:

Pan Miroslav Cilich

Datum narození: 07.03.1943

Místo (adresa) trvalého pobytu: Kořenov 827, 468 49 Kořenov

Námítka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 693/2014.

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.“

Území dotčené námitkou vymezil podatel takto:

jižní část pozemku parcelní číslo 3383/1, katastrální území Příchovice u Kořenova, určená při místním šetření

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

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 6 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 6:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítka, 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 zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce nebyly úplné identifikační údaje – chybělo datum narození podatele. V námitce podatel uvedl pouze záměry na využití předmětného pozemku a důvody, na základě kterých předpokládá, že by předmětný pozemek měl být vymezen jako zastavitelná plocha pro umístění stavby rodinného domu, viz citovaný obsah námítka a citované odůvodnění námítka. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak je podatel jako vlastník pozemku dotčen návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatele. Dále námitka neobsahovala vymezení území dotčeného námitkou.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ požizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítka v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne doručení sdělení.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítka) požizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítka, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl požizovatel podateli, že v případě potřeby mu poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním ze dne 26.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 28.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 788/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „*Vlastnické právo je dotčeno tím, že bych tento pozemek parcelní číslo 3383/1 rád využil jako stavební parcelu, což bylo také schváleno Zastupitelstvem obce Kořenov.*“ Podatel dále doplnil chybějící identifikační údaj – datum narození a uvedl vymezení území dotčeného námitkou.

Z doplnění námitky pořizovatel dovedil, že podatel, jako vlastník pozemku parcelní číslo 3383/1, katastrální území Příchovice u Kořenova, spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemek v jeho vlastnictví nebyl vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR), která by umožnila umístění stavby rodinného domu.

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 námitky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Miroslav Cilich, bytem č.p. 827, 468 49 Kořenov, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 3383/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podatelem doplněna v tom smyslu, že podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemek v jeho vlastnictví nebyl vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby rodinného domu.

Vzhledem k tomu, že v doplnění námitky podatel vyjádřil svůj názor ohledně svého dotčení návrhem řešení ÚPK a k tomu, že je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo, přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 693/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 6, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 3383/1 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, která by umožnila umístění stavby rodinného domu, např. roubenky.

Předmětný pozemek je situován v jihovýchodní části Tesařova, ve svahu s rozptýlenou zástavbou nad obcí v pohledově exponované poloze. Na vymezené zastavěné území navazuje pouze malou částí své východní hranice (pouze na jednu část zastavěného území, izolovaný dům v louce, který je součástí typické rozptýlené zástavby obce Kořenov). Nejedná se tedy o souvislé zastavěné území, ale o vymezení zastavěného území v rozsahu jednoho zastavěného stavebního pozemku. Pozemek ve vlastnictví podatele není napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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), j) 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 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 výkresu a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkresu.

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 a odůvodněná v textové části odůvodnění, 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 jednoznačně 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 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 rovinou 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 uplatnil podatel připomínku, jejímž obsahem byl zásadní nesouhlas s vymezením pozemku parcelní číslo 3383/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova jako plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené nezastavěného území – zemědělské*“ (NS) a požadavek na vymezení jako plochy „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR). Připomínka byla vyhodnocena v tom smyslu, že řešením ÚPK nebylo připomínce vyhověno s ohledem na nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního

fondy (vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému postupu pořizování) byl návrh ÚPK opakovaně projednán ve společném jednání a následně v novém veřejném projednání a stanovisko uvedeného dotčeného orgánu bylo uplatněno v předchozích fázích pořizování ÚPK).

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 pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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, KRNPAP, 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, kde se nachází pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, jsou ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z3 a C-Z4. Obě plochy byly ze 100% převzaty z ÚPnSÚ, doplňují a prostorově uzavírají stávající zástavbu, jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území, přístup zajištěn ze stávajících místních komunikací, plochy jsou dobře napojitelné 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 vymežování 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) a dále v tomto konkrétním případě i na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje).

Území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 (na hranici s C-2-a). 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 východiších 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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*

prevažuje obdélňý 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 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, 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) a z veřejného zájmu ochrany zemědělského půdního fondu, který byl v procesu pořízení ÚPK hájen dotčeným orgánem na tomto úseku veřejné správy.

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).

Jak již bylo zmíněno, s ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces pořizování, byl návrh ÚPK projednán v opakovaném společném jednání (konalo se dne 08.01.2013) a následně v novém veřejném projednání. V této souvislosti pořizovatel považuje pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, za vhodné a doplňující uvést i následující vypovídající skutečnosti, které vyplývají z předchozích fází pořizování ÚPK.

V rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo 12.07.2011, uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje) následující stanovisko k námitce, tehdy podané podatelem, jejímž obsahem byl požadavek na vymezení plochy pozemku parcelní číslo 3383/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova jako zastavitelné pro rodinné – rekreační bydlení: „Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nesouhlasí s vyznačením celého pozemku p.č. 3383/1 k.ú. Příchovice u Kořenova v územním plánu jako zastavitelné plochy pro funkci bydlení.“ Své stanovisko dotčený orgán odůvodnil takto: „Pozemek je součástí ploch zemědělského půdního fondu uvnitř rozvolněné zástavby. Návrhem by došlo k zahuštění zástavby a tím

v budoucnu ke snaze doplnit výstavbu do proluk a plošně dané území zastavět. Záměr nepředstavuje nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.“

V rámci prvního veřejného projednání projektant odůvodnil, proč předmětný pozemek není vhodný k zástavbě – „jednalo by se o takový způsob rozvoje osídlení, který by mohl do budoucna představovat ohrožení krajinného rázu a charakteristické struktury zástavby. V rámci urbanistické koncepce není vhodné doplňovat rozptýlenou zástavbu ve volné krajině, navíc bez vazby na dopravní a technickou infrastrukturu. Přestože se pozemek nachází v blízkosti jádrového sídla Tesařov, kde je koncentrován rozvoj, je tento pozemek lokalizován v izolované poloze mimo stávající kompaktní strukturu zástavby ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH (nejedná se o souvisle urbanizované území ve čtvrté zóně), pozemek není dostupný – případná potřebná komunikace by musela být vymezena jako zastavitelná plocha, pozemek není v přímém dosahu sítě technické infrastruktury“.

Zástupkyně dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) v průběhu prvního veřejného projednání konstatovala, že vymezení pozemku jako zastavitelné plochy nebylo předmětem návrhu ÚPK, proto se k záměru nevyjádřila, a dále, že respektuje názor projektanta.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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, napojení pozemku na sítě dopravní a technické infrastruktury by představovalo zvýšené zatížení území a značné nároky na veřejné výdaje 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. „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“ atd.) a rozpor s požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu. Vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do otevřené krajiny s řídkou rozptýlenou zástavbou, která je významným předmětem ochrany ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, a to mimo dochovanou strukturu a charakter této rozptýlené zástavby, která je součástí harmonicky utvářené krajiny, vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky a kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu.

K části námítky, ve které podatel poukazuje na souhlas obce Kořenov s jeho záměrem na změnu v území, vyjádřený usnesením zastupitelstva obce, pořizovatel uvádí, že usnesení zastupitelstva obce, kterým obec odsouhlasila zastavitelnost části pozemku parcelní číslo 3383/1 v katastrálním území Píchovice u Kořenova, je v procesu tvorby a pořízení územního plánu pouze podpůrné. 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). Usnesení zastupitelstva obce je tedy neopominutelným podnětem pro prověření v rámci zpracování a pořízení územního plánu, avšak není samo o sobě důvodem pro vymezování dalších zastavitelných ploch.

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 – v červenci 2014 (§ 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 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 3383/1 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 940/1 v katastrálním území Polubný:

Pan Karel Matuška

Datum narození: 29.04.1966

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

Námítka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 692/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 940/1 k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků.“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Pozemek sousedí se zastavitelnou částí obce Polubný, v těsné blízkosti je již realizovaná výstavba RD. Pozemek dle mého názoru zapadá do výstavbové části a měl by být jeho součástí. Svým charakterem je pozemek zastavitelný a jednoznačně účelově vhodný pro výstavbu jednoho RD. Vzhledem k okolní zástavbě nebude problém s inženýrskými sítěmi, přístupnost pozemku bezproblémová.“

Území dotčené námítkou vyznačil podatel takto:

pozemek parcelní číslo 940/1, katastrální území Polubný

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 7 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 7:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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 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

Pořizovatel zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatel uvedl pouze záměry na využití předmětného pozemku a důvody, na základě kterých předpokládá, že by předmětný pozemek měl být vymezen jako zastavitelná plocha pro umístění stavby rodinného domu, viz citovaný obsah námítky a citované odůvodnění námítky. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak je podatel jako vlastník pozemku dotčen návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatele.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ pořizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne doručení sdělení.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítky) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podateli, že v případě potřeby mu poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním ze dne 28.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 29.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 791/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „*prohlašuji tímto, že účastnické právo k pozemku p.č. 940/1 k.ú Polubný nebylo dotčeno.*“

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 Karel Matuška, bytem Nedbalova 661, 463 12 Liberec 25, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 940/1 v katastrálním území Polubný.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podatelem doplněna, avšak z doplnění námítky pořizovatel nedovodil, v čem podatel, jako vlastník pozemku, spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK. Přesto přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona vzhledem k tomu, že podatel je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo („*nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 940/1 k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků*“).

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 692/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 7, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 940/1 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 v severní části Horního Kořenova, severně od silnice III. třídy III/29018, ve svahu nad zástavbou, v pohledově exponované poloze, v těsné vazbě na lesní pozemky, bez návaznosti na zastavěné území nebo zastavitelnou plochu. Pozemek ve vlastnictví podatele není napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, není v dosahu napojení na sítě technické infrastruktury. Pozemek je dále dotčen územím ve vzdálenosti 50m od hranice lesa (ochranným pásmem lesa). V návrhu ÚPK byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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. Díkci 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 vyzarování 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), j) 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 předurčují 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 a odůvodněná v textové části odůvodnění, 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 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 stanovím 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, týkající se pozemku parcelní číslo 940/1 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 této souvislosti pořizovatel uvádí pouze doplňující (nikoliv rozhodující) informaci, a to, že v ÚPnSÚ pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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, kde se nachází pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, jsou ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z18 (nově vymezená zastavitelná plocha v proluce mezi zastavěným územím ve východní části Polubného, logicky dotváří zástavbu podél silnice III. třídy III/29018, z níž je zajištěn přístup, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje) a P-Z22 (plocha byla z 80% převzata z ÚPnSÚ, vymezena v proluce mezi zastavěným územím v severní části Horního Kořenova, logicky doplňuje stávající zástavbu podél místní komunikace, přístup zajištěn ze stávající místní komunikace, 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 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

jezířka). 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 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 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 nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, 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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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, pozemek není dostupný, je situován v izolované poloze – případná potřebná komunikace by musela být vymezena jako zastavitelná plocha, pozemek není v přímém dosahu sítě technické infrastruktury 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*“). Vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do otevřené krajiny s řídkou rozptýlenou zástavbou, která je významným předmětem ochrany ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, a to mimo dochovanou strukturu a charakter této rozptýlené 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). Pořizovatel zároveň konstatuje, že existence stávající zástavby v blízkosti území, které je označeno jako území dotčené námitkou, 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 940/1 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. 8 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 12/8 v katastrálním území Polubný:

Pan Karel Matuška

Datum narození: 29.04.1966

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

Námítka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 691/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 12/8 k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků.“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Pozemek sousedí se zastavitelnou částí obce Polubný, v těsné blízkosti je již realizovaná výstavba RD. Pozemek dle mého názoru zapadá do výstavbové části a měl by být jeho součástí. Svým charakterem je pozemek zastavitelný a jednoznačně účelově vhodný pro výstavbu jednoho RD. Vzhledem k okolní zástavbě nebude problém s inženýrskými sítěmi, přístupnost pozemku bezproblémová.“

Území dotčené námítkou vyznačil podatel takto:

pozemek parcelní číslo 12/8, katastrální území Polubný

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

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 8 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 8:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítka, 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

Pořizovatel zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatel uvedl pouze záměry na využití předmětného pozemku a důvody, na základě kterých předpokládá, že by předmětný pozemek měl být vymezen jako zastavitelná plocha pro umístění stavby rodinného domu, viz citovaný obsah námítka a citované odůvodnění námítka. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak je podatel jako vlastník pozemku dotčen návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatele.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ pořizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítka v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne doručení sdělení.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítka) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně jejího odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítka, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podateli, že v případě potřeby mu poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním ze dne 28.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 29.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 791/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „*prohlašuji tímto, že účastnické právo k pozemku p.č. 12/8 k.ú Polubný nebylo dotčeno.*“

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 Karel Matuška, bytem Nedbalova 661, 463 12 Liberec 25, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 12/8 v katastrálním území Polubný.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podatelem doplněna, avšak z doplnění námítky pořizovatel nedovodil, v čem podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK. Přesto přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona vzhledem k tomu, že podatel je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo („*nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 12/8 k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků*“).

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 691/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 8, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 12/8 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 v jižní části Polubného, v pohledově exponované poloze, bez návaznosti na zastavěné území nebo zastavitelnou plochu. Pozemek ve vlastnictví podatele sice svým severním okrajem navazuje na místní komunikaci, ale jinak je situován ve zcela izolované poloze, mimo dosah sítí technické infrastruktury. V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 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), j) 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 a odůvodněná v textové části odůvodnění, 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 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 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 uplatnil podatel připomínku, jejímž obsahem byl požadavek na zařazení pozemku do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu se zahradou. Připomínka byla vyhodnocena v tom smyslu, že řešením ÚPK nebylo připomínce vyhověno s ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v návrhu ÚPK. Bylo doporučeno požadavek řešit po vydání ÚPK v rámci zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona a případně následně pořízením změny ÚPK na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

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 této souvislosti pořizovatel uvádí pouze doplňující (nikoliv rozhodující) informaci, a to, že v ÚPnSÚ pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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, 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 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, KRNAP, 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, kde se nachází pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, jsou ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z6 (plocha byla ze 100% převzata z ÚPnSÚ, vhodně doplňuje stávající zástavbu ve východní části Horního Polubného, plocha je v proluce mezi zastavěným územím, přístup zajištěn ze silnic III. třídy III/29018, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje) a P-Z10 (nově vymezená zastavitelná plocha navazující na zastavěné území v jihovýchodní části Horního Polubného, logicky dotváří zástavbu podél místní komunikace, přístup zajištěn ze stávající místní komunikace, 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 KRNP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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, pozemek je situován v izolované poloze není v přímém dosahu sítí technické infrastruktury 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*“). Vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do otevřené krajiny s řídkou rozptýlenou zástavbou, která je významným předmětem ochrany ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, a to mimo dochovanou strukturu a charakter této rozptýlené zástavby, která je součástí harmonicky utvářené krajiny, vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky a kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu. Z podkladů Správy CHKO JH dále vyplývá, že se jedná o převážně vlhkou, poměrně kvalitní louku s biotopy vlhké pcháčkové louky, vlhká tužebníková lada.

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 označeno jako území dotčené námitkou, 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 12/8 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. 9 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1379/1 v katastrálním území Polubný:

Pan Karel Matuška

Datum narození: 29.04.1966

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

Námítka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 690/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 1379/1 k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků.“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Pozemek sousedí se zastavitelnou částí obce Polubný, v těsné blízkosti je již realizovaná výstavba RD. Pozemek dle mého názoru zapadá do výstavbové části a měl by být jeho součástí. Svým charakterem je pozemek zastavitelný a jednoznačně účelově vhodný pro výstavbu jednoho RD. Vzhledem k okolní zástavbě nebude problém s inženýrskými sítěmi, přístupnost pozemku bezproblémová. VN zasahuje cca 1/2 pozemku, a to včetně ochranného pásma.“

Území dotčené námítkou vymezil podatel takto:

pozemek parcelní číslo 1379/1, katastrální území Polubný

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

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 9 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 9:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná 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 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

Pořizovatel zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatel uvedl pouze záměry na využití předmětného pozemku a důvody, na základě kterých předpokládá, že by předmětný pozemek měl být vymezen jako zastavitelná plocha pro umístění stavby rodinného domu, viz citovaný obsah námítky a citované odůvodnění námítky. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak je podatel jako vlastník pozemku dotčen návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatele.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ pořizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne doručení sdělení.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítky) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně jejího odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podateli, že v případě potřeby mu poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním ze dne 28.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 29.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 791/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „*prohlašuji tímto, že účastnické právo k pozemku p.č. 1379/1 k.ú. Polubný nebylo dotčeno.*“

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 Karel Matuška, bytem Nedbalova 661, 463 12 Liberec 25 je vlastníkem pozemku parcelní číslo 1379/1 v katastrálním území Polubný.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podatelem doplněna, avšak z doplnění námítky pořizovatel nedovodil, v čem podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK. Přesto přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona vzhledem k tomu, že podatel je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo („*nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 1379/1 k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků*“).

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 690/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 9, 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 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.

Předmětem uplatněné námitky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 1379/1 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 v Dolním Kořenově, východně od silnice I. třídy I/10, v údolí, v pohledově exponované poloze, bez návaznosti na zastavěné území nebo zastavitelnou plochu. Pozemek je situován v izolované poloze, mimo dosah sítí dopravní a technické infrastruktury. Západní částí pozemku ve směru sever – jih prochází nadzemní vedení vn 35 kV, cca ½ pozemku je dotčena ochranným pásmem tohoto vedení. V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 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), j) 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 předurčují 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 a odůvodněná v textové části odůvodnění, 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, nepřipustného 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 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 uplatnil podatel připomínku, jejímž obsahem byl požadavek na zařazení pozemku do ploch umožňujících výstavbu rodinného domu se zahradou. Připomínka byla vyhodnocena v tom smyslu, že řešením ÚPK nebylo připomínce vyhověno s ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v návrhu ÚPK. Bylo doporučeno požadavek řešit po vydání ÚPK v rámci zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona a případně následně pořízením změny ÚPK na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

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 této souvislosti pořizovatel uvádí pouze doplňující (nikoliv rozhodující) informaci, a to, že v ÚPnSÚ pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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, kde se nachází pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, jsou ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z40 a P-Z41 (plochy byly ze 100% převzaty z ÚPnSÚ, jsou vymezeny v prolukách mezi zastavěným územím na západním okraji jihozápadní části Dolního Kořenova, plochy logicky doplňují a prostorově uzavírají stávající zástavbu podél místní komunikace, přístup zajištěn ze stávající místní komunikace vyústěné ze silnice I. třídy I/10, plochy jsou dobře napojitelné na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje) a P-Z43 (plocha byla ze 100% převzata z ÚPnSÚ, je vymezena v proluce mezi zastavěným územím ve východní části Tesařova, plocha logicky doplňuje a prostorově uzavírá stávající zástavbu podél místní komunikace, přístup zajištěn ze stávající místní komunikace vyústěné ze silnice I. třídy I/10,

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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 vymezování 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 podoblasti krajinného rázu C-2 Příchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR C-2-b Polubný, Příchovice, Rejdice, Černá Říčka, na hranici s MKR C-2-a Kořenov – centrum.

Dle uvedeného podkladu je místo krajinného rázu MKR C-2-b Polubný, Příchovice, Rejdice, Černá Říčka 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“. Rovněž pro místo krajinného rázu MKR C-2-a Kořenov – centrum je navrženo: „nezastavovat volnou krajinu, využít k výstavbě přednostně brownfields“.

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

koncepte“, 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 vyznačování 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 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, 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).

V rámci prvního společného jednání o návrhu ÚPK (s ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces pořizování byl návrh ÚPK projednán v opakovaném společném jednání, které se konalo 08.01.2013 a v novém veřejném projednání), které se konalo dne 07.10.2010, uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) následující nesouhlasné stanovisko k zastavitelné ploše, která byla v tehdy projednávaném návrhu ÚPK vymezena i na části pozemku ve vlastnictví podatele: „*Správa CHKO JH nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch – jedná se o kvalitní květnaté horské trojštětové louky s hojným výskytem zvláště chráněného druhu rostliny (§ 3, § 49 zákona č. 114/1992 Sb.) koprníku štětínolistého (Meum athamanticum).*“

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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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, pozemek je situován v izolované poloze není v přímém dosahu sítí dopravní a technické infrastruktury atd.), rozpor s požadavky na ochranu nesporných hodnot území, zejména s požadavky ochrany přírodních hodnot (kolize s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny) 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“). Vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do otevřené krajiny s řídkou rozptýlenou zástavbou, která je významným předmětem ochrany ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, a to mimo dochovanou strukturu a charakter této rozptýlené zástavby, která je součástí harmonicky utvářené krajiny, vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky a kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu. Dále by došlo ke kolizi s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny, neboť z podkladů Správy CHKO JH vyplývá, že se jedná o velmi kvalitní louku s biotopy mezofilní ovsíkové louky. Na pozemku, který je předmětem této námítky, byl potvrzen výskyt zvláště chráněného druhu rostliny koprníku štětínolistého (*Meum athamanticum*).

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 označeno jako území dotčené námitkou, 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 stanovění 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 1379/1 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).

Námitka č. 10 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námitku podal vlastník pozemku parcelní číslo 534 v katastrálním území Polubný:

Pan Karel Matuška

Datum narození: 29.04.1966

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

Námitka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 689/2014.

Obsah uplatněné námitky:

„Nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 534 k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků.“

Odůvodnění uplatněné námitky:

„Pozemek sousedí se zastavitelnou částí obce Polubný, v těsné blízkosti je již realizovaná výstavba RD. Pozemek dle mého názoru zapadá do výstavbové části a měl by být jeho součástí. Svým charakterem je pozemek zastavitelný a jednoznačně účelově vhodný pro výstavbu jednoho RD. Vzhledem k okolní zástavbě nebude problém s inženýrskými sítěmi, přístupnost pozemku bezproblémová.“

Území dotčené námitkou vyznačil podatel takto:

pozemek parcelní číslo 534, katastrální území Polubný

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 10 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 10:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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 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

Pořizovatel zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatel uvedl pouze záměry na využití předmětného pozemku a důvody, na základě kterých předpokládá, že by předmětný pozemek měl být vymezen jako zastavitelná plocha pro umístění stavby rodinného domu, viz citovaný obsah námítky a citované odůvodnění námítky. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak je podatel jako vlastník pozemku dotčen návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatele.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ pořizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne doručení sdělení.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítky) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně jejího odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázání obsahem námítky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podateli, že v případě potřeby mu poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním ze dne 28.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 29.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 791/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „*prohlašuji tímto, že účastnické právo k pozemku p.č. 534 k.ú Polubný nebylo dotčeno.*“

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 Karel Matuška, bytem Nedbalova 661, 463 12 Liberec 25, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 534 v katastrálním území Polubný.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podatelem doplněna, avšak z doplnění námítky pořizovatel nedovodil, v čem podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK. Přesto přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona vzhledem k tomu, že podatel je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo („*nesouhlasím se zařazením pozemku p.č. 534 k.ú. Polubný v návrhu nového ÚP do nestavebních pozemků*“).

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 08.07.2014 a zaevidována pod č.j. 689/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 10, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 534 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 v západní části Polubného, jižně od silnice III. třídy III/29018, je velmi svažité a dopravně obtížně přístupný. Severovýchoní hranicí pozemek sice navazuje na zastavěné území, avšak není napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci a není v dosahu napojení na sítě technické infrastruktury. V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 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 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), j) 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 a odůvodněná v textové části odůvodnění, 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, týkající se pozemku parcelní číslo 534 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 této souvislosti pořizovatel uvádí pouze doplňující (nikoliv rozhodující) informaci, a to, že v ÚPnSÚ pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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, kde se nachází pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, jsou ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z1 a P-Z2 (plochy byly ze 100% převzaty z ÚPnSÚ, plochy doplňují stávající zástavbu na severozápadním okraji Horního Polubného, jsou vymezeny v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, přístup zajištěn ze stávající místní komunikace, plochy jsou dobře napojitelné 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 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 Rejdícím)“*, *„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 nezahušřovat strukturu zástavby.

Území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 tvarů 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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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, pozemek není v přímém dosahu sítí dopravní a technické infrastruktury 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*“).

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 označeno jako území dotčené námitkou, 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 534 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. 11 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 je oprávněná jednat jménem právnické osoby.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1071/8 a pozemku parcelní číslo st. 1180 oba v katastrálním území Polubný:

Česká republika – Krajské ředitelství policie Libereckého kraje

adresa sídla: náměstí Dr. Edvarda Beneše 24, 460 32 Liberec – Staré Město

identifikační číslo právnické osoby: 72050501

osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby: plk. Mgr. Vladislav Husák

Námítka byla doručena pořizovateli dne 07.07.2014 a zaevidována pod č.j. 684/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Navrhovatel plánuje přeměnu objektu č.p. 882 v Kořenově na účelové zařízení zajišťující ubytování a stravování osob (policistů a zaměstnanců navrhovatele a přizvaných hostů) v rámci metodicko-instruktážních zaměstnání, výjezdních porad, školení či rekondičně ozdravných pobytů. V současnosti je plocha s domem č.p. 882 (p.p.č. 1180 a 1071/8) zařazena v návrhu plánu jako BH – bydlení v bytových domech. Prosíme o zařazení do ploch SR – smíšené obytné – rekreační.“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Uvedený dům sloužil jako služebna policie a zároveň v něm bylo 6 bytů pro policisty. S ohledem na reorganizaci byla služebna v Kořenově zrušena a pro uvolněný objekt se nabízí nové využití.“

Území dotčené námítkou vymezil podatel takto:

pozemek parcelní číslo parcelní číslo 1071/8 a pozemek parcelní číslo st. 1180 oba v katastrálním území Polubný

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byly předmětné pozemky součástí zastavěného území, byly vymezeny jako stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití „bydlení – v bytových domech“ (BH).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 11 – NÁMITCE SE VYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 11:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítka, 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 prověřil, že námitka, uplatněná právnickou osobou s názvem: Česká republika – Krajské ředitelství policie Libereckého kraje, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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 námítka, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že právnická osoba s názvem: Česká republika – Krajské ředitelství policie Libereckého kraje, se sídlem náměstí Dr. Edvarda Beneše 24, 460 32 Liberec – Staré Město, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 1071/8 a pozemku parcelní číslo st. 1180, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným 882, vše v katastrálním území Polubný.

V odůvodnění námítka podatel uvedl své dotčení návrhem řešení Územního plánu Kořenov (viz citovaný text a odůvodnění námítka). Námitka je tedy uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítka proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne

07.07.2014 a zaevidována pod č.j. 684/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 11, uplatněné proti návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen 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. 500/2006Sb.) 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.

Dle uplatněné námitky je zřejmé, že záměrem podatele je změna v užívání objektu s číslem popisným 882 v Kořenově z bydlení na účelové zařízení zajišťující ubytování a stravování osob (policistů a zaměstnanců podatele a přizvaných hostů) v rámci metodicko-instruktážních zaměstnání, výjezdních porad, školení, či rekondičně ozdravných pobytů; tzn. změna v užívání na objekt občanského vybavení. Požadavkem podatele je vymezení zájmového území jako plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné - rekreační“ (SR).

Předmětné pozemky jsou situovány ve střední části Horního Kořenova severně od silnice III. třídy III/29018. V návrhu ÚPK byly součástí zastavěného území, byly vymezeny jako stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití „bydlení – v bytových domech“ (BH).

Vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a odůvodnění rozhodnutí o námitce vychází zejména z ustanovení § 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; vymezení 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*“. Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně je stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedeno v části I. odst. 1, pod písm. f) přílohy č. 7.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou v návrhu ÚPK 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 vymezování 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).

V návrhu ÚPK bylo území, které je předmětem námítky, vymezeno jako stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití „*bydlení - v bytových domech*“ (BH). V rámci přípustného využití této plochy lze v ploše umísťovat mj. i stavby, zařízení a využití území pro občanskou vybavenost. Dle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze do ploch bydlení zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000m². Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení jsou uvedeny v § 6 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, **veřejnou správu**, ochranu obyvatelstva, dále obchodní prodej, **tělovýchovu a sport, ubytování, stravování**, služby, vědu a výzkum atd.).

Z těchto souvislostí je zřejmé, že vymezením zájmového území v ploše „*bydlení - v bytových domech*“ (BH) se mj. rozumí, že **přípustným využitím dané plochy mohou být i pozemky občanského vybavení**. Stavební úřad v tomto případě bude posuzovat slučitelnost záměru s hlavní funkcí, s tím, že slučitelnost těchto funkcí již předurčuje územní plán (tím, že jako přípustné využití dané plochy připouští občanskou vybavenost), který byl projednán s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Přestože by případně v nějakém čase hlavní funkce v konkrétní ploše nebyla, je toto vždy nutno vnímat tak, že platný územní plán je nabídkou využití území - tedy zejména hlavní funkce, která vždy může v území vzniknout, neboť dané území bude územním plánem určeno zejména k tomuto účelu (proto posouzení slučitelnosti záměru s hlavní funkcí).

V daném případě je dále nutno mít na zřeteli i podmínky plošného a prostorového uspořádání, které byly stanoveny v návrhu ÚPK a které na základě projednání nebyly změněny. Pro plochu s rozdílným způsobem využití „*bydlení - v bytových domech*“ (BH) je stanovena pouze výšková hladina zástavby (max. 20m). Pro plochu „*smíšené obytné - rekreační*“ (SR) je dále stanoven regulativ, který by mohl být překážkou záměru na změnu v území, a to koeficient zastavěných ploch max. 0,25 (znamená poměr zastavěných ploch **všech nadzemních částí staveb a zařízení a všech zpevněných ploch** k celkové výměře pozemku). Při jakékoliv změně stavby a změně v užívání stavby by stavební úřad musel rozhodovat i na základě této podmínky prostorového uspořádání. S ohledem na tyto skutečnosti je zřejmé, že podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití „*bydlení - v bytových domech*“ (BH), včetně podmínek plošného a prostorového uspořádání, umožní změnu v užívání (případně spojenou se změnou stavby) stavby pro bydlení na stavbu občanské vybavenosti s tím, že podatel se nebude muset v rámci následných správních řízení vypořádat s podmínkou prostorového uspořádání, a to s koeficientem zastavěných ploch, který pro plochu „*bydlení - v bytových domech*“ (BH) v ÚPK není stanoven.

Pozemky parcelní číslo 1071/8 a st. 1180, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným 882, vše v katastrálním území Polubný, jsou v ÚPK ponechány v plochách s rozdílným způsobem využití „*bydlení - v bytových domech*“ (BH), neboť z výše uvedených důvodů je patrné, že požadavku v uplatněné námítce je vyhověno vlastním řešením ÚPK; **podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití „bydlení - v bytových domech“ (BH), včetně podmínek plošného a prostorového uspořádání, umožní změnu v užívání (případně spojenou se změnou stavby) stavby pro bydlení na stavbu občanské vybavenosti.**

Námitka č. 12 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 je oprávněná jednat jménem právnické osoby.

Námitku podal vlastník pozemku parcelní číslo 710/2, pozemku parcelní číslo 711, pozemku parcelní číslo 712 a pozemku parcelní číslo 713/2 vše v katastrálním území Pířchovice u Kořenova:

**Vysokoškolský odborový svaz, základní odborová organizace 2176, Kloknerův ústav
adresa sídla: Solínova 7, 166 08 Praha 6**

identifikační číslo právnické osoby: 70101663

osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby: pan Jiří Havel, předseda

Námitka byla doručena pořizovateli dne 07.07.2014 a zaevidována pod č.j. 683/2014.

Obsah uplatněné námitky:

„Jako vlastníci žádáme, aby pozemky parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Pířchovice u Kořenova, byly v novém ÚP zapracovány jako plocha smíšená obytná - rekreační což v návrhu nového ÚP není.“

Odůvodnění uplatněné námitky:

„V souvislosti s vlastnictvím pozemků parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Pířchovice u Kořenova požadujeme stejná práva jako vlastníci sousedních zcela identických pozemků. Nerozumíme tomu, proč jsme opatřením obecné povahy (územním plánem) omezeni v účelu užívání pozemku oproti sousedním, lokalizací zcela identickým, pozemkům. Nerozumíme ani tomu, jaký je veřejný zájem mít v širším centru obce plochu zemědělskou, v tomto kontextu pak proč není změnou územního plánu řešeno možné snížení komfortu bydlení v obci ve spojení s důsledným užíváním těchto pozemků jako plochy zemědělské (například pastva dobytka).“

**Území dotčené námitkou vymezil podatel takto:
pozemky parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u
Kořenova**

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byly **předmětné pozemky vymezeny jako zastavitelná
plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) C-Z38.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 12 – NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 12:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním
zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítka, 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

Poživatel prověřil, že námitka, uplatněná právnickou osobou s názvem: Vysokoškolský odborový svaz, základní odborová organizace 2176, Kloknerův ústav, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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 námítka, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořivatel zjistil, že právnická osoba s názvem: Vysokoškolský odborový svaz, základní odborová organizace 2176, Kloknerův ústav, se sídlem Šolínova 7, 166 08 Praha 6, je vlastníkem pozemků parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Z odůvodnění uplatněné námítka je zřejmé, že podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemky parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním

území Příchovice u Kořenova nejsou v návrhu ÚPK vymezeny jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR).

Vzhledem k tomu, že z odůvodnění námítky lze dovodit názor ohledně dotčení podatele návrhem řešení ÚPK a k tomu, že je vlastníkem pozemků v obci Kořenov, má tedy přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem, a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemky v rámci řešení návrhu ÚPK naloženo, přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 07.07.2014 a zaevidována pod č.j. 683/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 12, uplatněné proti návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK), pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel ze stavebního zákona, zejména z ustanovení § 50, § 52 a § 53, kterými je upraveno projednání návrhu územního plánu s dotčenými orgány a s veřejností.

Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel ze stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny, jímž je Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH), které tento dotčený orgán uplatnil k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) změněny. V té souvislosti je nutno uvést, že návrh ÚPK byl, s ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces jeho pořizování, projednán v opakovaném společném jednání s následným novým veřejným projednáním. Stanovisko dotčeného orgánu bylo tedy uplatněno k těm částem řešení návrhu ÚPK, které byly změněny od opakovaného společného jednání, které se konalo dne 08.01.2013.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemků parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova, na vymezení pozemků, jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy.

V návrhu ÚPK, předloženém k opakovanému společnému jednání, které se konalo dne 08.01.2013, bylo zájmové území (pozemky parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova) vymezeno jako součást nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

V rámci projednání návrhu ÚPK dle § 50 odst. 3 stavebního zákona uplatnil podatel k návrhu ÚPK připomínku, jejímž obsahem byl požadavek na vymezení pozemků parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova, jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR). V rámci vyhodnocení

výsledků projednání, které zpracoval ve smyslu § 51 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, byla připomínka vyhodnocena v tom smyslu, že požadavku podatele se vyhovuje a pro úpravu návrhu ÚPK byl stanoven pokyn: „*prověřit, zda pozemky parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova jsou součástí intravilánu, na základě prověření vymezit zastavěné území a zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR)*“. Na základě tohoto pokynu vymezil projektant v návrhu ÚPK zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z38, s tím, že vymezení této plochy projektant řádně odůvodnil v textové části odůvodnění v podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby*“, kde je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce, 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.

V návrhu ÚPK, předloženém k novému veřejnému projednání v červenci 2014, bylo vymezení této zastavitelné plochy odůvodněno takto: „*Zastavitelná plocha C-Z38 byla vymezena po prověření, že vymezení této plochy není v rozporu s koncepcí rozvoje, s urbanistickou koncepcí, s limity využití území a s ochranou hodnot území (zejména s ochranou přírody a krajiny), a dále po prověření, že vymezení této plochy nebrání ani obecné urbanistické zásady - plocha navazuje na zastavěné území, logicky doplňují stávající zástavbu jižně od centrální části Příchovic, přístup zajištěn ze silnice III/29053, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. S ohledem na odůvodněnou potřebu vymezení nových zastavitelných ploch se jedná o nevýznamnou zanedbatelnou plochu, jejíž vymezení neovlivní celkovou potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení (plocha má rozlohu 0,39 ha, což představuje 1,37% z celkové rozlohy vymezených ploch pro bydlení). Plocha je z cca 40% převzata z platné územně plánovací dokumentace, Územního plánu sídelního útvaru Kořenov schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996 (dále jen ÚPnSÚ)*“.

Pořizovatel tedy dovedl, že při uplatnění námítky došlo k omylu, neboť **návrh řešení ÚPK, který byl v červenci 2014 předložen k novému veřejnému projednání** dle § 52 stavebního zákona, **požadavek podatele na vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR)** na pozemcích parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova, **zohledňoval**. Vzhledem k tomu neuvádí pořizovatel v úvodu rozhodnutí o této námitce doslovně celou obsahlou přílohu námítky, jejíž citace je daném kontextu již bezpředmětná.

V rámci nového veřejného projednání návrhu ÚPK, které probíhalo v červenci 2014 (vlastní veřejné projednání se konalo dne 15.07.2014), bylo k této změněné části řešení uplatněno, ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny – Správy CHKO JH zn. SR/0649/JH/2011-15 ze dne 17.07.2014: „*Správa CHKO souhlasí se změnou č. 39, tj. s vymezením nové zastavitelné plochy C-Z38 za podmínky, že bude redukována na vymezení v souladu s platným ÚPnSÚ. V platném ÚPnSÚ je zastavitelná plocha vymezena v severní části pozemku v těsné vazbě na souvisle zastavěné území ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Jižní část je svažité a zarostlá vzrostlou zelení, tato část pozemku má charakter krajiny ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody – jedná se o nezastavěnou větší proluku s krajinnou*

zelení v rozvolněné zástavbě, vizuálně navazující na volnou krajinu. Podmínka vychází ze zásad Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 ve smyslu § 38 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ochrany vzhledu krajiny podle Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH a zásad ochrany krajinného rázu podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH ve smyslu § 12 zákona č.114/1992 Sb.“

Ve vazbě na odůvodnění citovaného stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny ze dne 17.07.2014 a dále na odůvodněné stanovisko tohoto dotčeného orgánu k návrhu rozhodnutí o námitce dle § 53 odst. 1 stavebního zákona č.j. SR/0649/JH/2011-20 ze dne 16.09.2014, pořizovatel uvádí následující:

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, 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“.

Je tedy zřejmé, že vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) v území, které je předmětem této námítky, bylo zkoordinováno s požadavky vyplývajícími ze základních dokumentů péče o CHKO JH (z Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a z Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH).

Vymezením celého území, které je předmětem této námítky, jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) by se zástavba rozšířila do území s rozptýlenou zástavbou, která je významným předmětem ochrany v území třetí zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH, a to mimo dochovanou strukturu a charakter této rozptýlené zástavby, která je součástí harmonicky utvářené krajiny, vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky a kulturní historické charakteristiky krajinného rázu. Severní část území, které je předmětem této námítky, přiléhá k souvisle zastavěnému území ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, tuto část lze považovat za určitou proluku v zástavbě. Jižní část je svažitéjší, se vzrostlou zelení, je situována v pohledově exponované poloze a je součástí rozptýlené zástavby v jižní části Příchovic. Jižně od předmětných pozemků navazuje volná krajina, v zimním období využívaná pro sjezdové lyžování, mimo zimní sezónu charakteru volné zemědělské krajiny bez zástavby.

Ze shora uvedených důvodů je požadavku na vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) na pozemcích parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova, vyhověno částečně. V souladu s odůvodněným stanoviskem dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) je zastavitelná plocha C-Z38 vymezena v rozsahu dle platného ÚPnSÚ, v němž je plocha s možností zástavby vymezena pouze v severní části území v těsné vazbě na souvisle zastavěné území ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH.

Námitka č. 13 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námitku podal vlastník pozemku parcelní číslo 900 v katastrálním území Polubný:

Pan Vladimír Vítek

Datum narození: 02.04.1954

Místo (adresa) trvalého pobytu: Dopravní 537, Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec 30

Námitka byla doručena pořizovateli dne 07.07.2014 a zaevidována pod č.j. 682/2014.

Obsah uplatněné námitky:

„Na části pozemku dle přiložené mapy k.č. 900, Polubný hodlám zajistit odtok vody z kanalizace pod silnicí a následně zbudovat opěrnou zeď a celý prostor zarovnat (výše opěrné zdi max. do výšky přilehlé silnice).“

Odůvodnění uplatněné námitky: námitka nebyla odůvodněna

Území dotčené námitkou vyznačil podatel takto:

pozemek parcelní číslo 900 v katastrálním území Polubný, doložena grafická příloha námitky s vyznačením předmětné části pozemku o výměře cca 140 m²

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití *„plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“* (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 13 – NÁMITCE SE VYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 13:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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

Pořizovatel zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatel uvedl pouze svoje záměry na využití vyznačené části předmětného pozemku, viz citovaný obsah námitky. Námitka nebyla odůvodněna, tzn., že nebylo uvedeno ani to, jak je podatel jako vlastník pozemku dotčen návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatele.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“, pořizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námitky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu ÚPK, tj. do 22.07.2014.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námitky) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně jejího odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námitky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podateli, že v případě potřeby mu poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené přiměřené lhůtě, podáním, které bylo předáno poštovní přepravě dne 22.07.2014 a které bylo doručeno pořizovateli dne 23.07.2014, a zaevidováno pod č.j. 773/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „*To, že jsem podal tzv. Námitku proti znění územního plánu, vyplývá z formátu tiskopisu, který jsem obdržel na Vašem úřadě. Nedodržením termínu podání bych se dostal do situace, kdy bych nemohl požádat o vyjmutí části pozemku č. 900, vyznačeného na přiložené katastrální mapě, o rozloze 140m² ze zemědělského půdního fondu a rozsáhlé krajinné ochrany. Dále uvádím, že tato vyznačená*

část je zčásti znehodnocena použitím k veřejnému zájmu, a další část výtokem vody z pod veřejné cesty. Z tohoto důvodu nelze využít tuto část jako trvalý travní porost a hodlám ho využít jiným způsobem. Chci dosáhnout toho, aby bylo možno provést nutné půdní a stavební úpravy.“

Z doplnění námítky pořizovatel nedovodil, jak je podatel, jako vlastník pozemku parcelní číslo 900, katastrální území Polubný, dotčen návrhem řešení ÚPK. Vzhledem k tomu, že v procesu pořizení územního plánu stavební zákon neumožňuje nepřihlížet k námitkám, které nespĺňují stanovené požadavky (jako je tomu v případě územního řízení ve smyslu ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona), 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 a ani na základě výzvy k doplnění nebyla podatelem odpovídajícím způsobem doplněna.

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 Vladimír Vítek, bytem Dopravní 537, Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec 30 je vlastníkem pozemku parcelní číslo 900 v katastrálním území Polubný.

Na základě výzvy pořizovatele nebyla námitka podatelem doplněna odpovídajícím způsobem, podatel neuvedl, v čem spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK. Pořizovatel 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 naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 07.07.2014 a zaevidována pod č.j. 682/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 13, 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 900 v katastrálním území Polubný, na využití vyznačené části tohoto pozemku následujícím způsobem: na části pozemku zajistit odtok vody z kanalizace pod silnicí a následně zbudovat opěrnou zeď a celý prostor zarovnat (výše opěrné zdi max. do výšky přilehlé silnice).

Předmětný pozemek je situován severně od zástavby v Polubném, v lokalitě Václavíkova Studánka při silnici III. třídy III/29019. Celý pozemek je dotčen územím ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa (ochranným pásmem lesa). V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS), na základě projednání nedošlo v zájmovém území k žádným změnám.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je zásadním ustanovení § 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.*“

Při zpracování a pořízení územního plánu jsou projektant i pořizovatel vázáni výše uvedeným zákonným ustanovením. Popsaný záměr podatele na využití vyznačené části pozemku parcelní číslo 900 v katastrálním území Polubný je takové podrobnosti, kterou, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona, nelze konkrétně řešit v územním plánu. Jednalo by se o rozpor s uvedeným ustanovením stavebního zákona a tedy o nezákonnost.

V řešení ÚPK jsou v rámci stanovení urbanistické koncepce a v souvislosti s tím i stanovení koncepce veřejné infrastruktury, 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., vytvořeny předpoklady pro následná rozhodování o konkrétních záměrech tak, aby v rámci naplňování územního plánu bylo postupně směřováno k dosažení cílového stavu.

Konkrétně, ve vazbě na požadavek podatele, v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS) je jako přípustné využití plochy uvedena mj. i související dopravní a technická infrastruktura, terénní úpravy, zejména valy, výkopy, zemní protierozní hrázky apod.

Z uvedeného je zřejmé, že požadavku podatele je vyhověno vlastním návrhem řešení ÚPK, resp. stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS), neboť odtok vody z kanalizace je

možné realizovat v rámci technické infrastruktury, zbudování opěrné zdi a zarovnání prostoru je možné realizovat v rámci terénních úprav.

V této souvislosti je však nezbytné uvést, že vzhledem k tomu, že smyslem a účelem územního plánu je stanovit zásady a pokyny pro rozhodování, zejména pro rozhodování stavebního úřadu, ale i ostatních správních orgánů, o konkrétním záměru, nelze výsledek následného správního řízení, případně jiného opatření o povolení záměru, předjímat v rámci odůvodnění rozhodnutí o námitce, uplatněné k návrhu územního plánu (reálnost každého záměru je nutné prověřit v příslušném správním řízení, nebo v rámci ostatních postupů dle stavebního zákona, či v řízení dle jiného zvláštního právního předpisu, např. zákona o ochraně přírody a krajiny, zákona o vodách apod.).

Z výše uvedených důvodů vyplývá, že námitka č. 13, uplatněné proti návrhu ÚPK, je vyhověno vlastním řešením územního plánu, tj. zejména stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS), kterým jsou pro požadovaný záměr podatele vytvořeny reálné předpoklady, s tím, že výsledek následných správních řízení nelze předjímat v rámci odůvodnění rozhodnutí o uplatněné námitce.

Námítka č. 14 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 331/2 v katastrálním území Příchovice u Kořenova:

Paní Monika Buzková

Datum narození: 06.06.1972

Místo (adresa) trvalého pobytu: Na Výhledech 15/1141, 100 00 Praha 10

Námítka byla doručena pořizovateli dne 14.07.2014 a zaevidována pod č.j. 706/2014.

Podání bylo sice označeno jako připomínka, ale s ohledem na ustanovení § 37 odst. 1 správního řádu cit.: „*podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno*“, vyhodnotil pořizovatel obsah a charakter podání, a i s ohledem na informace, které vyplynuly při novém veřejném projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 15.07.2014, dospěl pořizovatel k závěru, že se jedná o námitku. O podání paní Moniky Buzkové, které bylo doručeno pořizovateli dne 14.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 706/2014, se tedy v dalším textu hovoří jako o námitce.

Obsah uplatněné námitky:

„Změna částí pozemku parcelní číslo 331/2 obec Kořenov, katastrální území Příchovice u Kořenova, v území NS (smíšené nezastavěné území – přírodní zemědělské) na území SR (smíšené obytné – rekreační, viz grafická příloha.“

Odůvodnění uplatněné námitky:

„Rádi bychom zde vybudovali pro dceru dům k trvalému bydlení, abychom zde mohli provozovat farmu se zaměřením na chov koní a agroturistiku.“

Území dotčené námitkou:

Území dotčené námitkou nebylo v podání jednoznačně vymezeno a na základě výzvy k doplnění námitky podatelka nepotvrdila, že část pozemku parcelní číslo 331/2 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, dle zákresu v grafické příloze podání, může pořizovatel považovat za území dotčené námitkou.

V námitce podatelka neuvedla údaje podle katastru nemovitostí, dokladující dotčená práva a na základě výzvy k doplnění námitky nebyly tyto údaje doplněny.

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 14 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 14:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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 zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak je podatelka jako vlastník pozemku dotčena návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatelky. Z námitky dále jednoznačně nevyplývá vymezení území dotčené námitkou. Podání sice obsahuje grafickou přílohu se zákresem části pozemku parcelní číslo 331/2 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, ale z textu námitky jednoznačně nevyplývá, že toto může pořizovatel považovat za vymezení území dotčeného námitkou. Dále nejsou uvedeny údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva. V námitce podatelka uvedla pouze svoje záměry na využití vyznačené části předmětného pozemku, viz citovaný obsah námitky a citované odůvodnění námitky.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a*

poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.“ pořizovatel písemným sdělením vyzval podatelku k doplnění uplatněné námitky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne doručení sdělení.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námitky) pořizovatel upozornil podatelku, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně jejího odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námitky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podatelce, že v případě potřeby jí poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené lhůtě námitka nebyla podatelkou doplněna. Vzhledem k tomu, že v procesu pořízení 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), 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, a ani na základě výzvy nebyla podatelkou doplněna.

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 námitky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že paní Monika Buzková, bytem Na Výhledech 15/1141, 100 00 Praha 10, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 331/2 v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Přestože námitka nesplňuje požadované náležitosti, pořizovatel 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, resp. s částí pozemku, v rámci řešení návrhu ÚPK naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podatelce oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že z podání nebylo jednoznačně patrné vymezení území dotčeného námitkou, a na základě výzvy toto podatelka neupřesnila, pořizovatel neměl jinou možnost, než vycházet z neúplného podání a dovedil, že za území dotčené námitkou lze považovat část pozemku parcelní číslo 331/2 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, která je vyznačena v grafické příloze námitky.

Námitky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 14.07.2014 a zaevidována pod č.j. 706. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 14, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelky, vlastníka pozemku parcelní číslo 331/2 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, na vymezení části pozemku, vyznačené v grafické příloze námítky, 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 a související provozování farmy se zaměřením na chov koní a agroturistiku.

Předmětný pozemek je situován v jihovýchodní části Příchovic, ve svahu, v pohledově exponované poloze, je součástí volné krajiny. Vyznačená část pozemku dle grafické přílohy námítky navazuje sice svojí severní hranicí na místní komunikaci, avšak bez přímé návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy. Zastavitelná plocha C-Z15, vymezená v této části Příchovic, navazuje severozápadně na předmětnou místní komunikaci - návrh řešení ÚPK spočívá v obestavění této místní komunikace ve směru k jádrovému území Příchovic a nikoliv v dalším rozšiřování zástavby do volné krajiny. V návrhu ÚPK byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 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 výkresu a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkresu.

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 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 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 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 část pozemku, která je označena jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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, KRNPAP, 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, kde se nachází pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, je ÚPK vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z15. Jedná se o plošně rozsáhlou zastavitelnou plochu, ze 100% převzatou z ÚPnSÚ. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, logicky uzavírá stávající zástavbu na východním okraji Příchovic, přístup zajištěn ze stávající místní komunikace nebo silnice II/290, 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 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 označeno jako území dotčené námitkou, 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 označeno 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 východiších 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 nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které je označeno jako území dotčené námitkou, je situováno v sídelní jednotce Příchovice, která je charakterizována takto: „*Příchovice jsou osídlení historicky rostlé kolem kostela sv. Víta s veřejným prostranstvím a podél hlavních komunikačních os (dnes silnice II/290, III/29051, III/29053 a III/29054). Původně byly Příchovice rozvíjeny jako město, což má za následek městský charakter zástavby v centrální části Příchovic. Jižním směrem od centrální části se nachází zástavba drobnějšího měřítka, která má venkovský charakter, velký podíl tvoří objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubené horské chalupy jizerskohorského typu). Urbanistická struktura centrální části se organicky zahušťovala další obytnou zástavbou a dále se rozvíjela zejména podél silnice III/29053. Dominantou sídla je kostel sv. Víta. Jihozápadně od kostela sv. Víta se nachází lyžařský areál U Čápa a rozhledna s muzeem Maják Jára Cimrmana. Severovýchodně od kostela se na vrchu Hvězda nachází rozhledna Štěpánka, severně rozsáhlý zemědělský areál. Územním plánem jsou vymezeny plochy bydlení jako doplnění liniové zástavby a uzavřená extenze východního okraje sídla. Plochy občanského vybavení, zejména plochy sportovní a plochy související dopravní infrastruktury, posilují pozici sídla ve vztahu k dominantnímu Tesařovu.“*

Pro sídelní jednotku Příchovice jsou v kapitole 3.5 textové části ÚPK (charakter a struktura zástavby) stanoveny zásady charakterizující zástavbu, mj. i v návaznosti na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH, např.: „zástavba v centrální části Příchovic je kompaktní s městskými prvky, většího měřítka, obvykle jednopodlažní s využitelným podkrovím (u objektů pro bydlení a rekreaci) nebo dvoupodlažní s využitelným podkrovím (u objektů občanského vybavení, bytových domů)“, „jižně od centrální části Příchovic (podél silnic III. třídy III/29053 a III/29054) je zástavba převážně rostlá individuální obytná s převahou domů pro bydlení nebo rekreaci, menšího měřítka, obvykle jednopodlažní s využitelným podkrovím, vyskytují se samoty nebo shluky několika objektů, velký podíl objektů tvoří objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubené horské chalupy jizerskohorského typu) a zásady využívání území v návaznosti na charakter a strukturu zástavby: „mírně posilovat pozici sídla ve vztahu k dominantnímu Tesařovu“, „podporovat rozvoj lyžařského areálu U Čápa, včetně související infrastruktury“.

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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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 zásadami (rozpor s principem výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny, rozpor s principem vymezení ploch pro bydlení jako doplnění liniové zástavby a uzavření extenze východního okraje Příchovic; resp. obestavení místní komunikace ve směru k jádrovému území Příchovic a nikoliv další rozšiřování zástavby do volné krajiny), 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 „zachovat charakter venkovského sídla“, „uchování volné krajiny“, „nerozšiřovat zástavbu do 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“, „nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahů“). Vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do nezastavěné volné krajiny, zcela mimo strukturu a charakter souvislé i rozptýlené 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). Pořizovatel zároveň konstatuje, že vymezení zastavitelných ploch v blízkosti území, které je označeno jako území dotčené námitkou, 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 části pozemku parcelní číslo 331/2 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, která by umožnila umístění stavby rodinného domu a související provozování farmy se zaměřením na chov koní a agroturistiku, v ÚPK vyhovět.

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

Námitka 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 osob, které ji uplatňují.

Námitku podali spoluvlastníci pozemku parcelní číslo 1404, pozemku parcelní číslo 1428/2 a pozemku parcelní číslo 1432, vše v katastrálním území Polubný:

Pan Daniel Krejčů, datum narození 16.08.1969, adresa trvalého pobytu Ve Smečkách 1767/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Pan Ladislav Krejčů, datum narození 18.03.1947, adresa trvalého pobytu Ve Smečkách 1767/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Pan Michal Pinc, datum narození 29.05.1968, adresa trvalého pobytu, Nečova 848/29, 143 00 Praha – Modřany

Paní Zdenka Krejčů, datum narození 12.03.1947, adresa trvalého pobytu Ve Smečkách 1767/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město

Paní Iveta Žídková, datum narození 21.01.1968, adresa trvalého pobytu Bezděčín 53, 463 42 Frýdštejn

Námitka byla doručena pořizovateli dne 15.07.2014, (byla uplatněna při veřejném projednání návrhu Územního plánu Kořenov, které se konalo dne 15.07.2014) a zaevidována pod č.j. 721/2014.

Obsah uplatněné námitky:

„Na základě veřejné vyhlášky Obecního úřadu obce Kořenov ze dne 4.6.2014 uplatňujeme námitku k návrhu územního plánu. Zasiláme Vám následující námitku pro tyto parcely: pozemek parcelní číslo 1404, pozemek parcelní číslo 1428/2 a pozemek parcelní číslo 1432, vše v katastrálním území Polubný. Navrhujeme změnit tuto plochu na základě naší námitky do návrhu územního plánu jako plochu smíšené obytné – rekreační (SR). V příloze této námitky přikládáme zakreslenou plochu na podkladu katastrální mapy (plocha výše

uvedených parcel), která je v návrhu ve funkčním využití plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské (NS).“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Výše uvedené parcely se nacházejí mezi stabilizovanými plochami SR-smíšené obytné, rekreační. Jako celek tvoří parcely jednotnou plochu a pokud by byly do návrhu územního plánu zahrnuty jako plochy s funkčním využitím SR, budou logicky a urbanisticky dotvářet nové plochy pro demografický rozvoj obce Kořenov, které navazují na stabilizované plochy. Vzhledem k tomu, že se jedná o novou plochu pro bydlení, má tato plocha velký význam pro obec a naplňuje tímto jeden z základních cílů tvorby územního plánu, což je udržitelnost obce.“

Území dotčené námítkou vymezili podatelé takto:

pozemek parcelní číslo 1404, pozemek parcelní číslo 1428/2 a pozemek parcelní číslo 1432, vše v katastrálním území Polubný

V námítce podatelé uvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byly předmětné pozemky součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 15 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námítce č. 15:

1. Prověření, zda uplatněná námítka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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 zjistil, že uplatněná námítka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námítce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak jsou podatelé jako spoluvlastníci pozemků dotčení návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatelů. Z námítky dále nevyplývá jednoznačné vymezení území dotčeného námítkou. Podání sice obsahuje grafickou přílohu se zákresem předmětných pozemků, ale z textu námítky jednoznačně nevyplývá, že toto může pořizovatel považovat za vymezení území dotčeného

námítkou. V námítce podatelé uvedli pouze svoje požadavky na využití pozemků, viz citovaný obsah námítky a citované odůvodnění námítky.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ pořizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítky v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne doručení sdělení.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítky) pořizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námítka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námítce, včetně jejího odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítky, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl pořizovatel podatelům, že v případě potřeby jim poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené lhůtě dne 23.07.2014 byla námítka doplněna, doplnění námítky bylo zaevidováno pod č.j. 763/2014.

Kromě textu uvedeného v původní námítce bylo doplněno následující:

„Stávající stav je takový, že půda není vhodná pro zem. výrobu, je podmáčená vlivem změny klimatu, pozemky jsou bez chráněných druhů biotopu, jsou zařazeny ve IV. třídě (nejmenší ochrana zemědělského půdního fondu) a poškozují vlastníky v tom, že pozemky, které splňují všechna kritéria zásad pořizování návrhu ÚP na rozvoj obce, (jak bylo veřejně potvrzeno jak pořizovatelem, tak zhotovitelem návrhu ÚP na veřejném projednání) nejsou zaneseny v návrhu ÚP do patřičné plochy tak, aby bylo možno je řádně využít.

Dále jsou naše vlastnická práva krácena uvažovanou lyžařskou dráhou (Jizerská magistrála), aniž by tuto skutečnost s námi jako vlastníky pozemků, tedy dotčenými osobami, někdo v průběhu návrhu ÚP projednal.

Závěrem nutno připomenout, že pokud bude tato námítka akceptovaná pořizovatelem ÚP a obcí Kořenov, nemění charakter obce.

Naši připomínku jsme konzultovali se zpracovatelem ÚP Kořenov a také s autorizovaným architektem pro obor územní plánování ČKA 03252, Ing. arch. Janem Snášelem CSc., který nám v této věci poskytoval odborné a poradenské služby.“

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 podateli v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil následující:

- pan Daniel Krejčů, bytem Ve Smečkách 1767/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město a paní Iveta Žídková, bytem Bezděčín 53, 463 42 Frýdštejn jsou spoluvlastníky pozemku parcelní číslo 1404 v katastrálním území Polubný

- pan Michal Pinc, Nečova 848/29, 143 00 Praha – Modřany a paní Iveta Žídková, bytem Bezděčín 53, 463 42 Frýdštejn jsou spoluvlastníky pozemku parcelní číslo 1428/2 v katastrálním území Polubný
- pan Ladislav Krejčů, bytem Ve Smečkách 1767/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město, paní Zdenka Krejčů, bytem Ve Smečkách 1767/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město a paní Iveta Žídková, bytem Bezděčín 53, 463 42 Frýdštejn jsou spoluvlastníky pozemku parcelní číslo 1432 v katastrálním území Polubný

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podateli doplněna v tom smyslu, že podatelé spatřují své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemky v jejich vlastnictví nejsou vymezeny jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) a dále v dotčení svých pozemků vymezením koridoru lyžařské běžecké tratě. Současně podatelé jednoznačně vymezili území dotčené námitkou.

Vzhledem k tomu, že v doplnění námitky podatelé vyjádřili svůj názor ohledně svého dotčení návrhem řešení ÚPK a k tomu, že jsou vlastníky pozemků v obci Kořenov, mají tedy přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem, a v rámci svého podání namítají skutečnost, jak bylo s pozemky v rámci řešení návrhu ÚPK naloženo, přiznal pořizovatel podatelům oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítka proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 15.07.2014 (byla uplatněna při veřejném projednání) a zaevidována pod č.j. 721/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 15, 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 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (vydání 21.12.2011, nabytí účinnosti 22.01.2012), 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.

Předmětem uplatněné námitky je požadavek podatelů, spoluvlastníků pozemku parcelní číslo 1404, pozemku parcelní číslo 1428/2 a pozemku parcelní číslo 1432, vše 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 v rozsahu uvedených pozemků.

Dále je předmětem námitky vymezení koridoru lyžařské běžecké tratě, která je ÚPK stabilizována vedením po stávající komunikaci v majetku obce Kořenov (pozemek parcelní číslo 2907 v katastrálním území Polubný, druh pozemku: ostatní plocha) a koridor této tratě je v ÚPK vymezen za účelem zajištění zimního provozu; resp. nezbytné údržby, spočívající v úpravě této tratě rolbou (strojná úprava tratě).

Předmětné pozemky jsou situovány na jižním okraji střední části Tesařova, v rámci rozptýlené zástavby, v pohledově velmi exponované poloze, částečně navazují na zastavěné území. Jsou sice přístupné z místních komunikací, avšak s ohledem na plošný rozsah požadavku (požadavek na vymezení zastavitelné plochy o výměře cca 1ha) by jejich navržení k zástavbě představovalo nároky na vybudování sítí dopravní a technické infrastruktury. Pozemky parcelní číslo 1428/2 a 1432 jsou dotčeny nadzemním vedením vn 35 kV a ochranným pásmem tohoto vedení. Pozemky parcelní číslo 1428/2 a 1404 se nacházejí jižně od stávající komunikace, po níž je vedena lyžařská běžecká trať, a pozemek parcelní číslo 1432 se nachází severně od této komunikace. V návrhu ÚPK byly pozemky součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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, a dále stanovení koncepce dopravní infrastruktury (v části vymezení lyžařských a sjezdových tratí). 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), j) 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 uplatnili podatelé připomínku, jejímž obsahem byl požadavek na vymezení pozemků, které jsou předmětem této námítky, jako ploch s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR). Připomínka byla vyhodnocena v tom smyslu, že řešením ÚPK nebylo připomínce vyhověno s ohledem na vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v návrhu ÚPK. Bylo doporučeno řešit po vydání ÚPK v rámci zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období ve smyslu § 55 odst. 1 stavebního zákona a případně následně, na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, pořízením změny ÚPK.

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 pořízení 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 této souvislosti pořizovatel uvádí pouze doplňující (nikoliv rozhodující) informaci, a to, že v ÚPnSÚ pozemky, které podatelé označili jako území dotčené námitkou, nejsou součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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 účelné

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, KRMAP, 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, KRMAP, 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, kde se nacházejí pozemky, které podatelé označili jako území dotčené námitkou, je ÚPK vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z46. Jedná se o zastavitelnou plochu o rozloze 0,89 ha, ze 100% převzatou z ÚPnSU, plocha je vymezena ve vazbě na zastavěné území ve východní části Tesařova, logicky doplňuje a prostorově uzavírá stávající zástavbu podél místní komunikace, přístup je zajištěn ze stávající místní komunikace vyústěné ze silnice I. třídy I/10, 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, se nachází v území třetí a čtvrté zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH (pozemek parcelní číslo 1404, pozemek parcelní číslo 1432 a severní část pozemku parcelní číslo 1428/2 v území čtvrté zóny a jižní část pozemku parcelní číslo 1428/2 v území třetí zóny). 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, podoblasti 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, 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 Rejdícím)“, „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 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, 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 roste 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 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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, se může jevit, že vymezení další zastavitelné plochy dle požadavku podatelů by nebylo v zásadním rozporu s koncepcí rozvoje obce Kořenov, která je, v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci (ÚPnSÚ) a v souladu se schváleným zadáním, řešením ÚPK potvrzena a dále rozvíjena. Požadavek podatelů je však nutno vnímat a posuzovat i v dalších souvislostech, zejména se zřetelem na to, že územní plánování je definováno jako soustavná a komplexní činnost a tedy nastavená koncepce rozvoje obce předurčuje rozvojové záměry obce nejen pro nejbližší období zákonné lhůty pro předložení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období zastupitelstvu obce, která je stanovena §55

odst. 1 stavebního zákona (nejpozději do 4 let a poté pravidelně jednou za 4 roky), ale vytváří předpoklady i pro možnosti jejího postupného naplňování do budoucna.

Dále je 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 1ha by představovalo v současném čase nezákonnost. Vzhledem k tomu, že úkolem ÚPK je vytvořit předpoklady pro přiměřený a odůvodněný rozvoj všech sídel obce, nebylo možné v současném čase vymezením celého vypočteného rozsahu potřeby zastavitelných ploch pro bydlení (případně jejich převážnou část) pouze v centrálních částech obce v místech funkčního a správního centra.

Jak již bylo uvedeno, 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 vymezením 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 je však nutno předeslat, že z podkladů Správy CHKO JH vyplývá, že v případě pozemků, které jsou předmětem této námítky, se jedná o kvalitní louku s biotopem horské trojštětové louky. V západní části byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu rostliny *Dactylorhiza majalis*. Správa CHKO JH dále konstatuje, že vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila do rozptýlené zástavby v krajině mimo strukturu a charakter souvislé i rozptýlené zástavby, která je součástí harmonicky utvářené krajiny, vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky a kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu.

K odvolávce podatelů na potvrzení skutečnosti, že pozemky, které jsou v jejich vlastnictví, jsou vhodné pro vymezení nových zastavitelných ploch v současné době, a to jak ze strany pořizovatele, tak ze strany projektanta při novém veřejném projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 15.07.2014, je pořizovatel nucen konstatovat, že toto bylo zřejmě nepřesně dovozeno z obsahu odborného výkladu projednávané územně plánovací dokumentace, který, ve smyslu ustanovení § 22 odst. 4 stavebního zákona, zajistil pořizovatel ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě (s projektantem). Projektant v rámci svého odborného výkladu mj. představil

základní koncepci rozvoje území obce – „rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce“ a zásady urbanistické koncepce – „zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch, stavební rozvoj soustředit v dosahu provozované a navrhované veřejné infrastruktury, respektovat stávající kompoziční vztahy, respektovat stávající historicky utvářenou urbanistickou strukturu jednotlivých sídel jako hodnotu území atd.“

Pořizovatel v průběhu veřejného projednání podrobně vysvětlil, že přestože v úvodní fázi pořizování ÚPK, tj. zejména v rámci zpracování doplňujících průzkumů a rozborů a činností zastupitelstva obce byly zjišťovány záměry na provedení změn v území, územní plán nemůže být dokumentem, ve kterém musí být automaticky zohledněny všechny požadavky na změny v území. Bylo vysvětleno, že zpracování a pořizování územního plánu a zejména vymezení zastavitelných ploch podléhá pravidlům nastaveným stavebním zákonem, a jeho prováděcími vyhláškami, dále nutnosti respektování limitů využití území, ale i to, že do procesu pořizení územního plánu vstupují velice výrazně dotčené orgány, jimž je svěřena ochrana veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů. V souladu s uvedeným projektant v návrhu ÚPK vymezil zastavitelné plochy pro funkci bydlení, zejména plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) a plochy pro navazující funkce, tj. pro občanskou vybavenost, sport a rekreaci, a dále plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu. Z odůvodnění návrhu územního plánu jsou zřejmé a sledovatelné důvody vymezení rozsahu a lokalizace jednotlivých zastavitelných ploch – pořizovatelem bylo doporučeno seznámit se v klidu s celým odůvodněním ÚPK a porovnat jeho jednotlivé části ve vzájemných souvislostech. Toto může každý z účastníků jednání, neboť návrh ÚPK včetně odůvodnění byl zveřejněn (dle příslušných ustanovení stavebního zákona a správního řádu) způsobem umožňujícím dálkový přístup a bude zveřejněn do konce zákonné lhůty pro uplatnění námitek a připomínek tj. do 22.07.2014. V průběhu veřejného projednání pořizovatel opakovaně vysvětlil, že záměry na změny v území, které byly uplatněny v průběhu zpracování návrhu ÚPK, nebo jsou uplatněny prakticky na konci procesu pořizování územního plánu, již zohlednit nelze; jsou nad rámec potřeby vymezení zastavitelných ploch, které je podloženo výpočtem při zohlednění dalších rozhodných podkladů. Návrh ÚPK v současné době vymezuje optimální potřebu zastavitelných ploch, co do jejich rozsahu i lokalizace, pro přiměřený a odůvodněný rozvoj 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.

Ani v rámci zodpovězení dotazu č. 2 pana Ladislava Krejčů nebylo konkrétně uvedeno, že pozemky ve vlastnictví podatelů jsou vhodné k vymezení jako další zastavitelné plochy v daném čase. Dle přihlášky k dotazu bylo uvedeno hlavní téma dotazu: „*veřejné prostranství – otočka autobusu a park. Příchovice*“, avšak v diskusi, která proběhla v rámci zodpovězení tohoto dotazu, se hovořilo i o možnosti využití pozemků, které jsou předmětem námítky, a znovu bylo jak ze strany projektanta, tak ze strany pořizovatele opakováno, že v současném čase nelze takto rozsáhlé zastavitelné plochy vymezit, byly opakovány i důvody (viz výše).

Z výše popsaného průběhu části veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 15.07.2014, je zřejmé, že konstatování podatelů, uvedené v doplnění námítky „*že pozemky, které splňují všechna kritéria zásad pořizování návrhu ÚP na rozvoj obce, (jak bylo veřejně potvrzeno jak pořizovatelem, tak zhotovitelem návrhu ÚP na veřejném projednání)*“ bylo podateli dovozeno, a nikoliv konkrétně potvrzeno při veřejném projednání.

V závěru odůvodnění rozhodnutí o námitce; resp. o té části námítky, jejímž obsahem je požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy, 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) v rozsahu pozemku parcelní číslo 1404, pozemku parcelní číslo 1428/2 a pozemku parcelní číslo 1432, vše 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).

Z části námítky, jejímž předmětem je vymezení koridoru lyžařské běžecké tratě, pořizovatel dovodil, že podatelé s uvedenou lyžařskou tratí nesouhlasí; že požadují, aby její vymezení s nimi bylo projednáno.

Pro rozhodnutí o této části námítky a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí je podstatným zejména charakter obce Kořenov. Jedná se o horskou obec venkovského typu a zejména o významné středisko cestovního ruchu, středisko letní i zimní rekreace. Kořenov je součástí jedné z lyžařsky nejatraktivnějších oblastí Jizerských hor, je nástupním místem na Jizerskou magistrálu a nachází se zde další značené lyžařské běžecké tratě.

V souladu s charakterem obce a se zadáním schváleným zastupitelstvem obce („vytvořit podmínky pro obnovu mimosídlních cest a zvyšovat celkovou prostupnost krajiny, vytvořit územní podmínky pro rozvoj hlavních dopravních tras i systému mimosídlních cest za účelem zvyšování rekreační i biologické prostupnosti krajiny“) projektant v rámci stanovení koncepce dopravní infrastruktury stanovil v kapitole 4.3.5 textové části ÚPK s názvem „Lyžařské běžecké a sjezdové tratě“ koncepci těchto tratí, která je odůvodněna v kapitole 10.12.3.6 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Lyžařské běžecké a sjezdové tratě, multifunkční turistický koridor“. V grafické části ÚPK (v hlavním výkrese) a v grafické části odůvodnění (v koordinačním výkrese) jsou lyžařské běžecké tratě znázorněny překryvnou vrstvou jako koridory.

Ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1, písm. i) stavebního zákona se koridorem rozumí „plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy“. Ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1, písm. k) stavebního zákona jsou veřejnou infrastrukturou mj. pozemky, stavby a zařízení staveb pozemních komunikací, drah, vodních cest atd. a s nimi souvisejících zařízení.

V návrhu ÚPK je v rámci lyžařských běžeckých tratí vymezena lyžařská trasa multifunkčního turistického koridoru D42, jedná se o zpřesnění koridoru, který je vymezen v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje. Dále jsou vymezeny koridory lyžařských běžeckých tratí šířky 6 m, pro které je stanovený režim: „v rozsahu koridoru je možné provádět zimní údržbu lyžařských běžeckých tratí a realizovat opatření nezbytná pro jejich provoz; ukončení strojní úpravy na hranici první zóny odstupňované ochrany přírody CHKO JH“.

Konkrétní lyžařská běžecká trať, která je předmětem námítky, je vedena po stávající komunikaci v majetku obce Kořenov (pozemek parcelní číslo 2907 v katastrálním území Polubný, druh pozemku: ostatní plocha) a koridor této tratě byl v návrhu ÚPK, předloženém k veřejnému projednání v červenci 2014 vymezen v šíři 6 m. Byl v návrhu ÚPK vymezen za účelem zajištění zimního provozu; resp. vytvoření prostoru pro nezbytnou údržbu, spočívající v úpravě této tratě rolbou (strojní úprava tratě), s tím, že faktická upravovaná šíře běžecké tratě je v rámci koridoru cca 2,5 m. Jedná se o součást lokálního systému lyžařských běžeckých tratí, nikoliv o Jizerskou magistrálu, jak je, zřejmě na základě nepřesných informací, uvedeno podatelí v námítce. Pozemky parcelní číslo 1428/2 a 1404 se nacházejí jižně od stávající komunikace, po níž je vedena lyžařská běžecká trať, a pozemek parcelní číslo 1432 se nachází severně od této komunikace.

V grafické části ÚPK je koridor lyžařské běžecké tratě znázorněn jako překryvná vrstva (nikoliv funkce), nad plochami s rozdílným způsobem využití, které odpovídají charakteru území, ve kterém je koridor vymezen. V tomto případě jsou to plochy „dopravní infrastruktura – silniční“ (DS) a „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS). Pojem „překryvná vrstva“ je třeba chápat tak, že v území překrytém koridorem jsou stanoveny podmínky využití nad rámec podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, nad kterými je vymezen (možnost provádět zimní údržbu - viz výše). Je tedy zřejmé, že pozemky v koridoru je možné užívat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch, stanovený režim koridoru platí pouze pro zimní období, produkční funkce krajiny v letním období není znázorněním koridoru nijak omezena nebo narušena. Řešením ÚPK je tak zajištěna žádoucí koordinace různých zájmů v krajině a koordinace funkcí krajiny (produkční, rekreační, protierozní, estetická, včetně zajištění prostupnosti krajiny atd.).

Znázornění koridoru lyžařské běžecké tratě v ÚPK je i vyjádřením jednoho z veřejných zájmů, který chrání územní plánování, a jímž je vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a dále v rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Po prověření tohoto konkrétního úseku lokálního systému lyžařských běžeckých tratí (rozumí se úsek, v němž je trasa vedena po stávající komunikaci - pozemek parcelní číslo 2907 v katastrálním území Polubný), pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že v tomto úseku nebude nutno realizovat opatření pro provoz lyžařské běžecké tratě, a je tedy možné zúžit šíři koridoru na 4 m s cílem minimalizovat, případně zcela vyloučit dotčení navazujících pozemků, které jsou ve spoluvlastnictví podatelů.

Mimo komunikaci ve vlastnictví obce Kořenov by zimní údržba lyžařské běžecké tratě probíhala v jejím jednom nejužším místě, kde má komunikace šíři 2m, max. v rozsahu cca do 1m na navazujících pozemcích, na ostatních místech, kde je komunikace širší, by se zimní údržba dotkla pozemků ve spoluvlastnictví podatelů řádově cca od 0,5m do 1m, což, dle názoru pořizovatele, nemůže znamenat omezení vlastnických práv vlastníků navazujících pozemků, neboť funkce navazující krajiny v období roku mimo zimní lyžařskou sezónu nebude nijak omezena.

K části námítky, v níž podatelé poukazují na to, že vymezení koridoru lyžařské běžecké tratě 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 využili (viz výše). Dle § 52 odst. 2 a odst. 3 stavebního zákona mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení uplatnit námitku. I této možnosti podatelé využili a v rámci nového veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo v červenci 15.07.2014, námitku uplatnili.

Dle uvedených právních předpisů se části řešení návrhu územního plánu s jednotlivými vlastníky pozemků jednotlivě neprojednávají, veřejnost může uplatnit k návrhu územního plánu v jednotlivých fázích jeho pořizování připomínky a námítky.

Na uplatněné připomínky ani na uplatněné námítky 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. 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.

Ze shora uvedených důvodů nelze vyhovět požadavku na zrušení koridoru lyžařské běžecké tratě v konkrétním úseku lokálního systému lyžařských běžeckých tratí (rozumí se úsek, v němž je trasa vedena po stávající komunikaci - pozemek parcelní číslo 2907 v katastrálním území Polubný).

V ÚPK je koridor lyžařské běžecké tratě v úseku místní komunikace z Tesařova do Pasek nad Jizerou zúžen na šíři 4 m, čímž při zimní údržbě (úprava lyžařské tratě rolbou) prakticky nedojde k dotčení navazujících pozemků parcelní číslo 1404, parcelní číslo 1428/2 a parcelní číslo 1432, vše v katastrálním území Polubný. V období mimo zimní lyžařskou sezónu k žádnému dotčení uvedených pozemků nedojde.

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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námitku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1196 a pozemku parcelní číslo 1194/1 oba v katastrálním území Polubný:

Pan Jan Peškař

Datum narození: 18.06.1973

Místo (adresa) trvalého pobytu: Jabloňová 3302, 470 01 Česká Lípa

Námitka byla doručena pořizovateli dne 15.07.2014 a zaevidována pod č.j. 722/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Předmět námítky: poz. parc. č. 1196, 1194/1 k.ú. Polubný. Na základě zveřejnění návrhu Územního plánu Kořenov, jako vlastníci pozemků parc č. 1193/1, 1194/1, 1194/5, 1195 a 1196 v k.ú. Polubný zásadně nesouhlasíme s návrhem funkčního využití pozemků parc. č. 1196 a 1194/1. Žádáme, aby pozemek parc. č. 1196 v k.ú. Polubný byl zařazen celý do funkčního využití SR, území smíšené obytné rekreační a pozemek parc. č. 1194/1 v k.ú. Polubný byl z části cca ¼ zařazen do funkčního využití SR – smíšené obytné rekreační a zbývající část cca ¾ do území NSs – území smíšené nezastavěné – sportovní.“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Dle stávajícího ÚP je pozemek parc. č. 1196 určen z cca 2/3 k zastavění SR a pozemek 1194/1 je z cca 1/10 určen k zastavění. Dle návrhu nového ÚP jsou uvedené pozemky zařazeny do území NS. Věříme, že nám vyjdete vstříc, máme připravenou studii zástavby a zásadně nesouhlasíme s přeřazením pozemků do nezastavitelných.“

Území dotčené námitkou vymezil podatel takto:

pozemek parcelní číslo 1196 a pozemek parcelní číslo 1194/1 oba v katastrálním území Polubný

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byly pozemky součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 16 – NÁMITCE SE VYHOVUJE ČÁSTEČNĚ

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 16:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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 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 prověřil, že námitka, uplatněná panem Janem Peškařem, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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.

Přílohou uplatněné námítky byla mj. i informace o pozemku – výstup z veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online. Z této přílohy námítky bylo zřejmé, že v době uplatnění námítky probíhalo na Katastrálním úřadě pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou řízení o vkladu č. V-4290/2014 s datem přijetí žádosti 07.07.2014.

Na základě údajů, uvedených podatelem v textu námítky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního v době zpracování návrhu rozhodnutí o uplatněné námitce po skončení nového veřejného projednání, které se konalo dne 15.07.2014, (tj. dne 13.08.2014) požizovatel zjistil, že spoluvlastníkem pozemku parcelní číslo 1196 a pozemku parcelní číslo 1194/1 oba v katastrálním území Polubný je pan Jan Peškař, bytem Jabloňová 3302, 470 01 Česká Lípa. Vzhledem k tomu, že účinky vkladu do katastru nemovitostí počínají dnem podání žádosti o vklad (v tomto konkrétním případě 07.07.2014), dospěl požizovatel k závěru, že v den uplatnění námítky byl pan Jan Peškař spoluvlastníkem pozemku parcelní číslo 1196 a pozemku parcelní číslo 1194/1 oba v katastrálním území Polubný.

Z textu a z odůvodnění uplatněné námítky pořizovatel dovodil, že podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) ve skutečnosti, že v návrhu ÚPK nebyl pozemek parcelní číslo 1196 v katastrálním území Polubný vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) a pozemek parcelní číslo 1194/1 v katastrálním území Polubný nebyl vymezen jako tato plocha s rozdílným způsobem využití v rozsahu cca ¼ výměry pozemku. Dále podatel požaduje vymezení zbývající části cca ¾ pozemku parcelní číslo 1194/1 v katastrálním území Polubný jako plochy s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – sportovní“ (NSs).

Vzhledem k tomu, že z textu a z odůvodnění námítky lze dovodit názor podatele ohledně jeho dotčení návrhem ÚPK a k tomu, že je spoluvlastníkem pozemků v obci Kořenov, má tedy přímý a nezprostředkovaný vztah k části území regulovaného územním plánem, a v rámci svého podání namítá skutečnost, jak bylo s pozemky v rámci řešení návrhu ÚPK naloženo, přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námítku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námítek byla do 22.07.2014. Námítka byla doručena pořizovateli dne 15.07.2014 a zaevidována pod č.j. 722/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námítka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námítce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námítce č. 16, 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 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 Zadáání 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, spoluvlastníka pozemku parcelní číslo 1196 a pozemku parcelní číslo 1194/1 oba v katastrálním území Polubný, na vymezení celého pozemku parcelní číslo 1196 a části pozemku parcelní číslo 1194/1 v rozsahu cca ¼ pozemku jako zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), resp. je požadováno vymezení dalších nových zastavitelných ploch. Dále podatel požaduje vymezení zbývající části v rozsahu cca ¾ pozemku parcelní číslo 1194/1

v katastrálním území Polubný jako plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs).

Předmětné pozemky jsou situovány v Dolním Kořenově severně od silnice I. třídy I/10, navazují na zastavěné území. V návrhu ÚPK byly předmětné pozemky součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 vyzarování zastavitelných ploch. V průběhu celého procesu pořizení 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 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), i) 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 nebyla uplatněna připomínka týkající se pozemků parcelní číslo 1196 a 1194/1 oba 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 těchto důvodů byly některé zastavitelné plochy redukovány. V této souvislosti pořizovatel uvádí pouze doplňující (nikoliv rozhodující) informaci, a to, že v ÚPnSÚ je západní část pozemku parcelní číslo 1196 a malá jižní část pozemku parcelní číslo 1194/1 oba v katastrálním území Polubný součástí území určeného územním plánem k zastavění (stabilizované, nikoliv zastavitelné, plochy).

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.

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 převážně 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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.

Pro rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je dále důležitým ustanovení § 2 stavebního zákona - vymezení pojmů a ustanovení § 58 a následujících, které se týkají vymezení zastavěného území.

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 cit.: „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, mj. jsou to pozemky v intravilánu, a v odst. 3 se uvádí, že zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady pro dosažení cílů územního plánování definovaných v § 18 odst. 4, 5 a 6 stavebního zákona, tj. pro

soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, pro jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Jako součást územního plánu je vymezení zastavěného území uvedeno v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v níž je podrobněji stanoven obsah územního plánu; konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. a) je vymezení zastavěného území uvedeno jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. a) a písm. b) je vymezení zastavěného území uvedeno jako součást grafické části územního plánu – výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

V dané konkrétní lokalitě v katastrálním území Polubný projektant vymezil zastavěné území v souladu s § 58 stavebního zákona a ve vazbě na zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dle kopie mapy s vyznačeným intravilánem.

K odvolávce podatele na to, že v současně platném ÚPnSÚ je hranice zastavěného území vymezena odlišně od návrhu ÚPK pořizovatel uvádí, že ÚPnSÚ byl zpracován a pořízen ve zcela odlišném právním prostředí za platnosti předchozí legislativy na úseku územního plánování a stavebního řádu, jímž byl zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášky. Tento stavební zákon ustanovení, které by upravovalo vymezení hranice zastavěného území, neobsahoval. Zastavěné území, vymezené v ÚPnSÚ Kořenov, bylo tedy stanoveno s ohledem na tehdy obecná pravidla pro jeho vymezení, která však nebyla upravena v té době platným stavebním zákonem.

S ohledem na výrazně odlišný právní rámec, v němž byl zpracován a pořízen ÚPnSÚ Kořenov, a na nový právní rámec, v němž vzniká ÚPK jako nový dokument, nelze provést tak výraznou úpravu hranice zastavěného území, která by znamenala zahrnutí celého území, které je v ÚPnSÚ určeno k zastavění, do zastavěného území.

Jak již bylo uvedeno výše, ÚPK potvrzením a rozvíjením koncepce rozvoje věcně navazuje na ÚPnSÚ. Při zpracování rozhodnutí o této námitce pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vzali v úvahu i tuto skutečnost.

Vzhledem k tomu, že na základě zohlednění stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny – Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory zn. SR/0649/JH/2011-15 ze dne 17.07.2014, které bylo uplatněno tímto dotčeným orgánem rámci nového veřejného projednání návrhu ÚPK, které probíhalo v červenci 2014 (vlastní veřejné projednání se konalo dne 15.07.2014), došlo k redukci zastavitelné plochy C-Z38 (v rozsahu cca 60% této plochy, což je cca 2340m²), bylo možné vymezit na pozemku parcelní číslo 1196 novou zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), v rozsahu přibližně odpovídajícím ÚPnSÚ (tzn. západní část pozemku v rozsahu cca 900m²).

Jižní část pozemku parcelní číslo 1194/1 v katastrálním území Polubný bylo možné zahrnout do zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) tím způsobem, že zastavěné území zde bylo vymezeno jako spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Postupem dle předchozích odstavců je dodržen princip věcné návaznosti ÚPK na ÚPnSÚ s tím, že vypočtené bilance potřeby vymezení nových zastavitelných ploch nejsou dotčeny.

Vymezením větších částí předmětných pozemků jako zastavitelných ploch by se zástavba rozšířila do rozptýlené zástavby v krajině, mimo strukturu a charakter souvislé i rozptýlené zástavby, která je součástí harmonicky utvářené krajiny, vzhledu Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory s typickými krajinnými znaky a kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu.

Vymezení nové zastavitelné plochy a úprava vymezení hranice zastavěného území byly, jako podstatná úprava návrhu ÚPK, projednány na opakovaném veřejném projednání návrhu ÚPK, které se konalo v únoru 2015 (vlastní opakované veřejné projednání se konalo dne 24.02.2015).

K požadavku podatele na vymezení nové plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs) pořizovatel uvádí, že tyto plochy jsou v ÚPK vymezeny v rámci koncepce uspořádání krajiny. Dle kapitoly 5.1 textové části ÚPK s názvem „*Koncepce uspořádání krajiny, opatření v krajině*“ tyto plochy zahrnují stabilizované plochy s polyfunkčním využitím, které mají v letním období zejména funkci přírodní nebo funkci zemědělské prvovýroby převážně extenzivního charakteru s mimoprodukčním významem, a v zimním období funkci sportovní (samostatné sjezdové tratě, lyžařské areály a další sportovní plochy). Jedná se o plochy v nezastavěném území s předpokládaným využitím pro účely sportovní funkce v krajině s omezením staveb.

Koncepce uspořádání krajiny je odůvodněna v kapitole 10.13.2.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, opatření v krajině*“. V plochách „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs) se prolíná přírodní funkce, kde je nutné respektovat požadavky ochrany přírody, funkce zemědělská a sportovní. Představují plochy v nezastavěném území – lyžařské běžecké a sjezdové tratě, plochy lanového centra. Koncepce rozvoje lyžařských areálů a související vybavenosti vychází částečně z ÚPnSÚ a z podkladu zpracovaného v rámci přípravných prací na návrhu ÚPK (Studie rozvoje lyžařských areálů – Kořenov, 2009). Koncepce zároveň navazuje na tradici turistických a sportovních aktivit v Jizerských horách, na potenciál obce v oblasti cestovního ruchu. ÚPK tak reaguje na potřebnou stabilizaci případně mírný rozvoj ekonomických aktivit s ohledem na ochranu přírodních hodnot území.

Koncepce uspořádání krajiny v té části, která se týká možností vymezení ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs), byla v průběhu celého procesu pořizování ÚPK předmětem náročného projednání s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů, zejména s dotčenými orgány na úseku ochrany přírody a krajiny – Správou Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory a Správou Krkonošského národního parku. Nalézání řešení, která budou dostatečně chránit nesporné přírodní hodnoty území a současně zajistí přiměřený a žádoucí rozvoj sportovních areálů v souladu s koncepcí rozvoje obce („*obec rozvíjet jako středisko cestovního ruchu*“), bylo poměrně složité, nakonec však vyústilo v dohodu.

ÚPK je tedy výsledkem dohody mezi pořizovatelem, obcí Kořenov a dotčenými orgány, je výrazem prověřeného a nalezeného řešení obecně prospěšného souladu a koordinace mezi zájmy soukromými a veřejnými zájmy vyplývajícími ze zvláštních právních předpisů a vymezení další plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs) v rozsahu dle požadavku podatele (cca 1 ha) by znamenalo nepřijatelné narušení nalezeného vyváženého řešení.

Požadavku na vymezení nové plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs) nelze vyhovět, neboť stabilizace a mírný rozvoj těchto ploch plně odpovídá potřebám obce Kořenov v současném čase.

Ze všech shora uvedených důvodů:

- Lze vyhovět požadavku podatele na věcnou návaznost ÚPK na ÚPnSÚ, tj. vymezení západní části pozemku parcelní číslo 1196 v katastrálním území Polubný jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a úpravu hranice zastavěného území v jižní části pozemku parcelní číslo 1194/1 v katastrálním území Polubný.
- V ÚPK je v západní části pozemku parcelní číslo 1196 v katastrálním území Polubný vymezena zastavitelná plocha P-Z58 o výměře 900m².
- Jižní část pozemku parcelní číslo 1194/1 v katastrálním území Polubný je zahrnuta do zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) tím způsobem, že zastavěné území zde bylo vymezeno jako spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.
- Nelze vyhovět požadavku na vymezení další plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs) na převážné části pozemku parcelní číslo 1194/1 v katastrálním území Polubný.
- Předmětná část pozemku parcelní číslo 1194/1 v katastrálním území Polubný je v ÚPK ponechána jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

Ve smyslu ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona doručil pořizovatel návrh rozhodnutí o námitce, který zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem po skončení nového veřejného projednání, které se konalo v červenci 2014, dotčeným orgánům a Krajskému úřadu Libereckého kraje, jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k návrhu rozhodnutí ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanovisko.

K návrhu rozhodnutí o námitce č. 16, uplatněné k návrhu ÚPK, v rámci nového veřejného projednání, které se konalo v červenci 2014, uplatnila stanovisko s podmínkou Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory, U Jezu 10, 460 01 Liberec - č.j. SR/0649/JH/2011-20 ze dne 16.09.2014. Pozn.: ostatní uplatněná stanoviska byla souhlasná, žádné požadavky pro úpravu návrhů rozhodnutí o námitkách z nich nevyplývaly.

Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory dle svého stanoviska souhlasí s vymezením západní části pozemku parcelní číslo 1196 v katastrálním území Polubný jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) za podmínky, že bude prověřeno, zda zastavitelná plocha odpovídá podmínkám prostorového uspořádání pro umístění obytného domu.

Pořizovatel ve spolupráci s projektantem prověřili, že z návrhu rozhodnutí o námitce č. 16 vyplývá návrh vymezení nové zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z58 o výměře cca 0,09 ha. V podmínkách prostorového uspořádání této plochy s rozdílným způsobem využití je v ÚPK stanovena minimální výměra pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách 1000m² s tím, že pro zastavitelné plochy menší než 1000m² se za minimální výměru pro vymezení stavebního pozemku považuje celková výměra konkrétní zastavitelné plochy. Dále je stanoven koeficient

zastavěných ploch max. 0,25. Dle vymezení pojmů pro účely ÚPK se tím rozumí poměr zastavěných ploch všech nadzemních částí staveb a zařízení a všech zpevněných ploch k celkové výměře pozemku. Poslední podmínkou prostorového uspořádání je stanovení výškové hladiny zástavby – max. 10m.

Pro konkrétní případ vymezení zastavitelné plochy P-Z58 o výměře 900m² znamenají podmínky prostorového uspořádání, stanovené v ÚPK, následující:

- výměra pro vymezení stavebního pozemku bude celková výměra zastavitelné plochy, tj. bude vymezen stavební pozemek o výměře 900m²
- max. možná výšková hladina zástavby je pro stavbu běžného rodinného domu dostačující
- zastavěná plocha všech nadzemních částí stavby (staveb) a všech zpevněných ploch činí 225m², což umožňuje umístění běžného rodinného domu do 150m², pro doplňkové stavby (např. garáž) a zpevněné plochy poté zbývá 75m²
- pro umístění běžné stavby pro bydlení v dané zastavitelné ploše jsou řešením územního plánu vytvořeny reálné předpoklady, podmínky určující minimální výměru stavebního pozemku, výšku i zastavitelnost umožňují realizaci běžného rodinného domu, doplňkové stavby (např. garáže) i zpevněných ploch

Z uvedeného posouzení je zřejmé, že podmínka dotčeného orgánu (Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory) pro akceptování vymezení zastavitelné plochy v návaznosti na ÚPnSÚ Kořenov je splněna a zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) P-Z58 mohla být v ÚPK vymezena.

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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 osob, které ji uplatňují.

Námítku podali vlastníci pozemku parcelní číslo 898/1 v katastrálním území Polubný:
Pan Ing. Martin Hajný, datum narození 08.06.1980, adresa trvalého pobytu Ke Škole 1389, 252 10 Mníšek pod Brdy
Paní Bc. Kateřina Hajná, datum narození 14.09.1972, adresa trvalého pobytu Ke Škole 1389, 252 10 Mníšek pod Brdy

Námítka byla doručena pořizovateli dne 18.07.2014 a zaevidována pod č.j. 740/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Nesouhlasíme s řešením návrhu územního plánu, a to konkrétně, že plocha pozemku k.ú. Polubný, p.č. 898/1 je navržena jako smíšené nezastavěné území – přírodní, zemědělská. Žádáme, aby část plochy pozemku k.ú. Polubný, p.č. 898/1 (viz grafická příloha) byla navržena jako smíšená obytná-rekreační (plocha změny). Vymezené území je v příloze vyznačeno šrafou.“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Důvodem je náš zájem o výstavbu jednoho rodinného domu pro naše trvalé bydlení v obci Kořenov, a to v souladu s regulativy CHKO Jizerské hory a regulativy budoucího územního plánu.“

Území dotčené námitkou vymezili podatelé takto:

pozemek parcelní číslo 898/1, katastrální území Polubný; resp. východní část tohoto pozemku o výměře 1330m², vyznačená v grafické příloze, která je přílohou námítky

V námítce podatelé uvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 17 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 17:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítka, 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 zjistil, že uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) nemá všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat. V námitce podatelé uvedli pouze záměry na využití předmětného pozemku; resp. vymezené části pozemku, a důvody, na základě kterých požadují, aby část předmětného pozemku byla vymezena jako zastavitelná plocha pro umístění stavby rodinného domu, viz citovaný obsah námítka a citované odůvodnění námítka. V námitce nebylo uvedeno a odůvodněno, jak jsou podatelé jako vlastníci pozemku dotčení návrhem řešení (§ 52 odst. 2 stavebního zákona), resp. jakým způsobem je návrhem řešení dotčeno vlastnické právo podatelů.

S ohledem na ustanovení § 3 správního řádu cit.: „...*správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti...*“ a dále na ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu cit.: „*Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.*“ požizovatel písemným sdělením vyzval podatele k doplnění uplatněné námítka v nejkratší možné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů ode dne doručení sdělení.

V citovaném sdělení (výzvě k doplnění námítka) požizovatel upozornil podatele, že v případě, že nedostatky podání nebudou ve stanovené lhůtě odstraněny, resp., že uplatněná námitka nebude doplněna tak, aby obsahovala všechny zákonné náležitosti, nebude mít požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při zpracování návrhu rozhodnutí o námitce, včetně jejího odůvodnění, jinou možnost, než vycházet z neúplného podání; tzn., že budou vázáni obsahem námítka, která nemá zákonné náležitosti. Současně nabídl požizovatel podatelům, že v případě potřeby jim poskytne další podrobnější informace.

Ve stanovené lhůtě, podáním ze dne 29.07.2014, které bylo doručeno pořizovateli dne 30.07.2014 a zaevidováno pod č.j. 797/2014, byla námitka doplněna takto cit.: „*Jako spoluvlastníci pozemku jsme dotčeni návrhem řešení, resp. je návrhem řešení dotčeno naše vlastnické právo, v tom smyslu, že návrh řešení neumožňuje možnost výstavby (jednoho rodinného domu pro naše trvalé bydlení v obci Kořenov, a to v souladu s regulativy CHKO Jizerské hory a regulativy budoucího územního plánu) a návrh řešení zároveň snižuje cenu naší nemovitosti (pozemek k.ú. Polubný p.č. 898/1).*“

Z doplnění námítky pořizovatel dovedl, že podatelé spatřují své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že vyznačená část pozemku, který je v jejich vlastnictví, nebyla vymezena jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby rodinného domu.

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, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Ing. Martin Hajný a paní Bc. Kateřina Hajná, oba bytem Ke Škole 1389, 252 10 Mníšek pod Brdy, jsou vlastníky (SJM) pozemku parcelní číslo 898/1 v katastrálním území Polubný.

Na základě výzvy pořizovatele byla námitka podatelí doplněna v tom smyslu, že podatelé spatřují své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že vyznačená část pozemku, který je v jejich vlastnictví, nebyla vymezena jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby rodinného domu.

Vzhledem k tomu, že v doplnění námítky podatelé vyjádřili svůj názor ohledně svého dotčení návrhem řešení ÚPK a k tomu, že jsou vlastníky pozemku v obci Kořenov, mají tedy 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 naloženo, přiznal pořizovatel podatelům oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námítek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 18.07.2014 a zaevidována pod č.j. 740/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 17, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelů, vlastníků pozemku parcelní číslo 898/1 v katastrálním území Polubný, na vymezení východní části tohoto pozemku o výměře cca 1330m², vyznačené v grafické příloze, která je přílohou námítky, 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 severně od zástavby v Polubném, západně od silnice III. třídy III/29019, v pohledově exponované poloze, v lokalitě Václavíkova Studánka, která je krajinářsky výjimečnou lokalitou s dochovanou strukturou a charakterem zástavby luční pastevecké enklávy. V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 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), j) 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 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 předurčují 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 výkresu a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkresu.

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 a odůvodněná v textové části odůvodnění, 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 jednoznačně 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 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 nevyužili 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 pořízení 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 pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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.

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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). Toto nadhodnocení souvisí zejména s polohou obce v území CHKO JH a KRNP, a z toho vyplývajících požadavků 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 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, 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 podatelé označili 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 nejvíce cennější 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, neumisťovat 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 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 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 nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které podatelé označili jako území dotčené námitkou, 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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

K části námitky, v níž podatelé poukazují na to, že dle jejich názoru návrh řešení ÚPK snižuje cenu jejich nemovitosti, pořizovatel uvádí, že v lokalitě Václavíkova Studánka ÚPK nevymezuje žádné zastavitelné plochy ani koridory. ÚPK svým řešením pouze stabilizuje stávající využití území, a z tohoto důvodu pořizovatel dospěl k názoru, že řešení ÚPK nemůže mít vliv na snížení ceny nemovitosti v lokalitě.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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*“, „*vyločit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině*“, „*chránit stávající louky, luční enklávy /nezastavovat, nezalesňovat.../*“, „*zachovat charakter drobných osad, samot, neumísťovat nové stavby, nezahušťovat rozvolněnou strukturu zástavby, zachovat ráz lokalit jako celku*“). Lokalita Václavíkova Studánka je krajinářsky výjimečnou lokalitou s dochovanou strukturou a charakterem zástavby luční pastevecké enklávy. Pozemek je situován v pohledově exponované poloze, z podkladů Správy CHKO JH vyplývá, že se jedná o kvalitní louku s biotopem horské trojštěťové louky. Na pozemku byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu rostliny *Meum athamanticum*.

Vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila mimo strukturu a charakter území v krajinářsky velmi cenné lokalitě, 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 části pozemku parcelní číslo 898/1 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).

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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 osob, které ji uplatňují.

Námitku podali vlastníci pozemku parcelní číslo 1245/3 v katastrálním území Polubný:
Pan Ing. Jiří Macholda, datum narození 13.07.1961, adresa trvalého pobytu Na Vrchu 210/3, 155 00 Praha 5 - Řeporyje
Paní Ing. Lenka Macholdová, datum narození 22.03.1962, adresa trvalého pobytu Radimova 138A/29, 169 00 Praha 6 - Břevnov

Námitka byla doručena pořizovateli dne 18.07.2014 a zaevidována pod č.j. 743/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Jako vlastníci pozemku parc. č. 1245/3, k.ú. Polubný nesouhlasíme s tím, aby tento pozemek byl v územním plánu označen jako DS dopravní infrastruktura – silniční. Žádáme, aby plocha tohoto pozemku byla v územním plánu označena jako SR smíšené obytné – rekreační, stejně jako okolní pozemky parc. č. 1245/4 a 1245/1.“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Jedná se o soukromý pozemek, na kterém se nachází neveřejná cesta, sloužící k obsluze a přístupu k pozemkům a rekreačnímu objektu, které jsou též naším vlastnictvím. Pozemky tvoří celek, který přiléhá k objektu. Cestu udržujeme na vlastní náklady. Pokud by tento pozemek byl veden jako DS, máme obavu z toho, že může být narušeno vlastnické právo a cesta bude využívána cizími subjekty, zvláště v souvislosti se záměrem vybudovat na přilehlém svahu vlek a sjezdovku. Již nyní, poté, co jsme vlastním nemalým nákladem tuto cestu a přilehlý kus cesty obecní zrekonstruovali, dochází k tomu, že je tato soukromá neveřejná cesta využívána k průjezdu těžké techniky, upravující svah budoucí sjezdovky.“

**Území dotčené námitkou vymezili podatelé takto:
pozemek parcelní číslo 1245/3 v katastrálním území Polubný**

V námitce podatelé uvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 18 – NÁMITCE SE VYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 18:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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 prověřil, že námitka, uplatněná panem Ing. Jiřím Macholdou a paní Ing. Lenkou Macholdovou, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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 podatelé v textu námitky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, požizovatel zjistil, že pan Ing. Jiří Macholda, bytem Na Vrchu 210/3, 155 00 Praha 5 – Řeporyje a paní Ing. Lenka Macholdová, bytem Radimova 138A/29, 169 00 Praha 6 - Břevnov, jsou vlastníky (SJM) pozemku parcelní číslo 1245/3 v katastrálním území Polubný.

V odůvodnění námitky podatelé uvádějí své dotčení návrhem řešení Územního plánu Kořenov (viz citované odůvodnění námitky). Námitka je tedy uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námitky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena požizovateli dne 18.07.2014 a zaevidována pod č.j. 743/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 18, uplatněné proti návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen 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. 500/2006Sb.) 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.

Předmětem uplatněné námitky je požadavek podatelů, vlastníků (SJM) pozemku parcelní číslo 1245/3 v katastrálním území Polubný, na zahrnutí uvedeného pozemku do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), tak jak jsou vymezeny okolní pozemky. V návrhu ÚPK byl pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití „dopravní infrastruktura – silniční“ (DS). Plochy jsou součástí zastavěného území.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je zásadním ustanovení § 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*“.

Pojem „*veřejná infrastruktura*“ je vymezen v § 2 odst. 1, písm. k) stavebního zákona. Je uvedeno, že veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby a zařízení mj. dopravní infrastruktury, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi související zařízení; zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

Podrobněji je obsah územního plánu stanoven v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. d) je uvedena koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění a v části I. odst. 3, písm. b) je koncepce veřejné infrastruktury uvedena jako součást grafické části územního plánu – hlavního výkresu.

Vzhledem k tomu, že účelem komunikace (pozemku parcelní číslo 1245/3 v katastrálním území Polubný) bylo pouze zpřístupnění pozemku parcelní číslo st. 710 v katastrálním území Polubný, je zřejmé, že se nejedná o součást koncepce veřejné infrastruktury; resp. dopravní infrastruktury, ale o účelovou komunikaci. Navíc pozemek parcelní číslo st. 710 je dle údajů katastru nemovitostí veden jako druh pozemku: zbořeniště, stavba zde již fakticky neexistuje, a i z tohoto důvodu je vymezení této komunikace v územním plánu v současném čase již bezpředmětné.

Dle ustanovení § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. zahrnují plochy smíšené obytné mj. i pozemky dopravní a technické infrastruktury.

S ohledem na výše uvedená ustanovení stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb. je zřejmé, že plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), které jsou v ÚPK vymezeny jako jednoznačně dominantní funkce v urbanizovaném území (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) mohou zahrnovat i pozemky komunikací, které nejsou součástí základní koncepce veřejné infrastruktury; resp. dopravní infrastruktury.

Z uvedených důvodů lze požadavku na vymezení pozemku parcelní číslo 1245/3 v katastrálním území Polubný, jako stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR); resp. na zahrnutí pozemku do těchto ploch, vyhovět.

V ÚPK je pozemek součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR).

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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1840/1 v katastrálním území Jizerka:

Pan Ing. Jan Vondráček

Datum narození: 24.05.1957

Místo (adresa) trvalého pobytu: Jizerka č.p. 16, 468 50 Kořenov

Námítka byla doručena pořizovateli dne 18.07.2014 a zaevidována pod č.j. 741/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Na pozemku p.č. 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 minulosti již správní orgány a obec řešily obdobné případy ve prospěch majitelů a povolily stavby s původními, nebo posunutými základy na parcelách p.č. 1847/3 a p.č. 1819/4 (č. stp. 513), vše v k.ú. Jizerka, obec Kořenov. Z tohoto důvodu jsem zažádal o změnu využití částí území na parcele parc. č.1840/1 v k.ú. Jizerka, obci Kořenov pro stavbu rodinného domu na původních základech tak, aby byl zachován ráz osady Jizerka, a z tohoto důvodu žádám o změnu návrhu územního plánu tak, aby část parcely p.č. 1840/1 byla v územním plánu vyznačena jako stavební.

V návrhu nového územního plánu jsou tyto dvě plochy nově vymezeny jako zastavitelné, ale část pozemku 1840/1 s původními základy není takto v místě původních základů vyznačena i přes mé opětovné námitky na CHKO Jizerské hory.

Moje námitka je směřována dále k jednání dotčeného orgánu CHKO Jizerské hory, který mi nedokázal tento rozpor v přístupu k jednotlivým zastavitelným plochám objektivně zdůvodnit i přesto, že v mém případě by nemuselo docházet k posunutí osazení domu jako je tomu v dnes odsouhlasených dvou případech p.p.č. 1847/3 a p.p.č. 1819/4 a na mém pozemku jsou dosud viditelné základy s přístupem z obecní zpevněné komunikace.“

Odůvodnění uplatněné námitky:

„Jako vlastník pozemku p.č. 1840/1 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 (takto byla podávána i námitka a připomínka v předchozí fázi procesu pořízení ÚP Kořenov), proto navrhuji na části pozemku vymezit zastavitelnou plochu ve funkčním využití ploch smíšených obytných – rekreační SR.

Tento rozpor je převážně v tom, že některé pozemky jsou v návrhu nového územního plánu vymezeny k zástavbě (p.p.č. 1854/1 a p.p.č. 1819/4 v k.ú. Jizerka) a ostatní pozemky s původními základy, včetně vymezené části mého pozemku p.č. 1840/1 byla na popud CHKO Jizerské hory odstraněna ze zastavitelného území.“

Území dotčené námitkou vymezil podatel takto:

pozemek parcelní číslo 1840/1 v katastrálním území Jizerka, doložena grafická příloha námitky s vyznačením části pozemku, která je předmětem námitky

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 19 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 19:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem

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 prověřil, že námitka, uplatněná panem Ing. Janem Vondráčkem, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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, požizovatel zjistil, že pan Ing. Jan Vondráček, bytem Jizerka č.p. 16, 468 50 Kořenov, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 1840/1 v katastrálním území Jizerka.

Na základě textu a odůvodnění uplatněné námítky je zřejmé, že podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemek v jeho vlastnictví, resp. část tohoto pozemku, nebyla vymezena jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby rodinného domu.

Vzhledem k tomu, že v textu námítky podatel vyjádřil svůj názor ohledně svého dotčení návrhem řešení ÚPK a k tomu, že je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo, přiznal požizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena požizovateli dne 18.07.2014 a zaevidována pod č.j. 741/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 19 uplatněné proti návrhu ÚPK požizovatel 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 požizovatel 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 1840/1 v katastrálním území Jizerka, na vymezení části pozemku, vyznačené v grafické příloze námítky, jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy.

Pozemek je situován ve střední části horské osady Jizerka sice při komunikaci, ale mimo zastavěné území osady, jedná se o trvalý travní porost, který je součástí charakteru a struktury zástavby osady, velmi řídké rozptýlené zástavby v nivě říčky Jizerka. Jedná se o velmi kvalitní louku s biotopem podhorské až horské smilkové trávníky. Pozemek se nachází v nadregionálním biocentru Jizerské louky, v Ptačí oblasti Jizerské hory, v evropsky významné lokalitě Rašeliniště Jizerky.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí je zásadním situování území, které podatel vymezil jako území dotčené námitkou, 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 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, 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 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 uplatnil podatel připomínku, jejímž obsahem byl požadavek na obnovení nemovitosti č.p. 18 – rodinného domu (zastavěný pozemek parcelní číslo 315). Připomínka byla vyhodnocena v tom smyslu, že řešením ÚPK nebylo připomínce vyhověno, neboť dotčený orgán na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury) uplatnil v rámci svého stanoviska k připomínkám a námitkám, uplatněným při prvním veřejném projednání návrhu

ÚPK, které se konalo dne 12.07.2011, požadavek neumístovat v území památkové rezervace Jizerka obdobné stavby, které zde byly v minulosti umístěny. Současně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem konstatovali, že je nutno odlišit možnosti současně platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov, schváleného v roce 1996 a současnou situaci v rámci procesu pořizování nového územního plánu.

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, 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 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, KRNAP) 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, KRNAP, 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 510m²; 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% (3190m²). 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 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 KRNP (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 KRNP) a na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury).

Území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 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 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 nejcennější 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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. 127/1995 Sb., 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, nezpochybnitelně 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 vymezení 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 vymezení v území památkové rezervace Jizerka žádnou další novou zastavitelnou plochu, vyjma 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 důvodů 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 popsanych 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 vyznačování 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.

K části uplatněné námítky, v níž podatel poukazuje na zásah dotčeného orgánu ochrany přírody (Správa CHKO JH) cit.: „*Moje námitka je směřována dále k jednání dotčeného orgánu CHKO Jizerské hory, který mi nedokázal tento rozpor v přístupu k jednotlivým zastavitelným plochám objektivně zdůvodnit i přesto, že v mém případě by nemuselo docházet k posunutí osazení domu jako je tomu v dnes odsouhlasených dvou případech p.p.č. 1847/3 a p.p.č. 1819/4 a na mém pozemku jsou dosud viditelné základy s přístupem z obecní zpevněné komunikace.*“

„*Tento rozpor je převážně v tom, že některé pozemky jsou v návrhu nového územního plánu vymezeny k zástavbě (p.p.č. 1854/1 a p.p.č. 1819/4 v k.ú. Jizerka) a ostatní pozemky s původními základy, včetně vymezené části mého pozemku p.č. 1840/1 byla na popud CHKO Jizerské hory odstraněna ze zastavitelného území.*“ pořizovatel uvádí následující:

V rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK (s ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces pořizování byl návrh ÚPK projednán v opakovaném společném jednání, které se konalo dne 08.01.2013 a následně v novém veřejném projednání, které se konalo 15.07.2014), které se konalo dne 12.07.2011, uplatnil podatel námitku, ke které na závěr veřejného projednání uplatnily stanoviska dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (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 na úseku 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 k.ú. Jizerka nebudou povolovány ani na starých základech.*“

Dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu - „*Co se týká vyznačení zastavitelné plochy na pozemku p.č. 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 na úseku 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.“*

Z uvedeného popisu části prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 12.07.2011, je zřejmé, že pořizovatel nemůže reagovat na tu část uplatněné námítky, která se týká stanoviska dotčeného orgánu (Správy CHKO JH), který se k záměru nevyjádřil, navíc v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu lze uplatnit námítky pouze k projednávanému návrhu územního plánu, nikoliv ke stanovisku dotčeného orgánu. Při pořizování územně plánovací dokumentace je povinností pořizovatele postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů (§ 4 odst. 2 stavebního zákona); v případě pořizování ÚPK pořizovatel (ať to byl úřad územního plánování – Městský úřad Tanvald nebo Obecní úřad Kořenov) takto ve všech fázích pořizování postupoval.

Ohledně využití obdobných pozemků v osadě Jizerka, na něž podatel poukazuje v textu námítky, uvádí pořizovatel následující:

- pozemek parcelní číslo 1847/3 v katastrálním území Jizerka – jedná se o jedinou zastavitelnou plochu, která byla vymezena dle výsledku řešení rozporu, na základě dohody uzavřené Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem kultury (č.j. MMR 26576/2013 ze dne 27.09.2013) a jejím vymezením jsou zohledněna pravomocná správní rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení)
- pozemek parcelní číslo 1854/1 v katastrálním území Jizerka – v návrhu ÚPK vymezen jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy přírodní*“ (NP)
- pozemek parcelní číslo 1819/4 v katastrálním území Jizerka – jedná se o zastavěné území (nikoliv o zastavitelnou plochu), stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití „*občanské vybavení - veřejná infrastruktura*“ (OV), v zastavěném území je vymezena část pozemku pro objekt horské služby

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 na části pozemku parcelní číslo 1840/1 v katastrálním území Jizerka, která by umožnila umístění stavby rodinného domu, v ÚPK vyhovět.

Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy přírodní*“ (NP).

Námitka č. 20 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 osob, které ji uplatňují.

Námitku podali vlastníci pozemku parcelní číslo 1137/2 v katastrálním území Polubný: Pan Tomáš Gall, datum narození 13.04.1987 a paní Petra Gallová, datum narození 27.02.1986, adresa trvalého pobytu - oba Pražská 193, 267 11 Vráž – označení v námitce jako nabyvatelé

Paní Marie Čermáková, datum narození 03.09.1933, adresa trvalého pobytu Drašarova 988, 266 01 Beroun – označená v námitce jako babička nabyvatelů

Námitka byla doručena pořizovateli dne 21.07.2014 a zaevidována pod č.j. 746/2014.

Obsah uplatněné námitky:

„Jsme majitelé nemovitosti – pozemek: 1137/2 v katastrálním území Polubný (669750), zapsaný na LV č.: 1453, evidovaný v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou. Nesouhlasíme s takto navrženým ÚP v místě našeho pozemku, neboť takto navržená hranice území s možností výstavby (plocha SR) zmenšuje velikost našeho stavebního pozemku, což je pro nás značně nevyhovující. Požadujeme tedy ponechat hranici plochy „SR“ v místě našeho pozemku dle stávajícího ÚP.“

Odůvodnění uplatněné námitky:

„Pozemek kupovala naše rodina se záměrem stavby rodinného/rekreačního objektu. Jsme těsně před zkompletováním všech náležitostí pro podání žádosti o stavební povolení (projekt, žádosti, souhlasy apod.) Hranice plochy SR v místě našeho pozemku je poněkud posunutá oproti stávajícímu ÚP – viz přílohy. Protože jsme limitováni odstupovými vzdálenostmi od sousedů ze dvou stran a ze třetí strany navíc odstupem 11,5 m od el.

vedení VN je toto posunutí ze čtvrté strany díky nové hranici plochy SR pro nás velkým problémem.“

**Území dotčené námitkou vymezili podatelé takto:
pozemek parcelní číslo 1137/2 katastrální území Polubný**

V námitce podatelé uvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov je severozápadní část předmětného pozemku součástí zastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a jihovýchodní část pozemku je součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 20 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 20:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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 prověřil, že námitka, uplatněná panem Tomášem Gallem, paní Petrou Gallovou a paní Marií Čermákovou, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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.

Přílohou uplatněné námitky byla mj. i informace o pozemku – výstup z veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online. Z této přílohy námitky bylo zřejmé, že v době uplatnění námitky probíhalo na Katastrálním úřadě pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou řízení o vkladu č. V-3953/2014 s datem přijetí žádosti 25.06.2014.

Na základě údajů, uvedených podatelí v textu námítky a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního v době zpracování návrhu rozhodnutí o uplatněné námitce (tj. dne 13.08.2014) pořizovatel zjistil, že vlastníky pozemku parcelní číslo 1137/2 v katastrálním území Polubný jsou pan Tomáš Gall a paní Petra Gallová, oba bytem Pražská 193, 267 11 Vráž. Vzhledem k tomu, že účinky vkladu do katastru nemovitostí počínají dnem podání žádosti o vklad (v tomto konkrétním případě 25.06.2014), dospěl pořizovatel k závěru, že v den uplatnění námítky byli pan Tomáš Gall a paní Petra Gallová vlastníky pozemku parcelní číslo 1137/2 v katastrálním území Polubný.

Z textu a z odůvodnění uplatněné námítky pořizovatel dovodil, že podatelé spatřují své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že v návrhu ÚPK byla nově vymezena hranice zastavěného území, čímž je, dle jejich názoru, zmenšena část pozemku v jejich vlastnictví, která byla v Územním plánu sídelního útvaru Kořenov, (dále jen ÚPnSÚ), schváleném Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996, vymezena jako stabilizovaná plocha s možností zástavby.

Vzhledem k tomu, že z textu a z odůvodnění námítky lze dovodit názor podatelů ohledně jejich dotčení návrhem řešení ÚPK a k tomu, že jsou vlastníky pozemku v obci Kořenov, mají tedy 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 naloženo, přiznal pořizovatel podatelům oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námítek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 21.07.2014 a zaevidována pod č.j. 746/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 20, uplatněné proti návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen 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. 500/2006Sb.) a z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na vymezování území, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.).

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelů, vlastníků pozemku parcelní číslo 1137/2 v katastrálním území Polubný, na posunutí hranice zastavěného území takovým způsobem, aby jim bylo umožněno umístění stavby rodinného domu, případně rekreačního objektu dle jejich záměru.

Předmětný pozemek je situován v Dolním Kořenově, jihovýchodně od zastavěného území při silnici I. třídy I/10.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je zásadním ustanovení § 2 stavebního zákona - vymezení pojmů a ustanovení § 58 a následujících, které se týkají vymezení zastavěného území.

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 cit.: „*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, mj. jsou to pozemky v intravilánu, a v odst. 3 se uvádí, že *zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou*.

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady pro dosažení cílů územního plánování definovaných v § 18 odst. 4, 5 a 6 stavebního zákona, tj. pro soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, pro jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Jako součást územního plánu je vymezení zastavěného území uvedeno v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v níž je podrobněji stanoven obsah územního plánu; konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. a) je vymezení zastavěného území uvedeno jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. a) a písm. b) je vymezení zastavěného území uvedeno jako součást grafické části územního plánu – výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

V dané konkrétní lokalitě v katastrálním území Polubný projektant vymezil zastavěné území v souladu s § 58 stavebního zákona a ve vazbě na zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dle kopie mapy s vyznačeným intravilánem. Takto vymezenou hranici zastavěného území projektant nemůže svévolně „posunout“.

ÚPnSÚ (tzn. územní plán platný v době pořízení ÚPK) byl zpracován a pořízen ve zcela odlišném právním prostředí za platnosti předchozí legislativy na úseku územního plánování a stavebního řádu, jímž byl zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášky. Tento stavební zákon ustanovení, které by upravovalo vymezení hranice zastavěného území, neobsahoval. Zastavěné území, vymezené v ÚPnSÚ, bylo tedy stanoveno s ohledem na tehdy obecná pravidla pro jeho vymezení, která však nebyla upravena v té době platným stavebním zákonem.

S ohledem na výrazně odlišný právní rámec, v němž byl zpracován a pořízen ÚPnSÚ, a na nový právní rámec, v němž byl zpracován a pořízen ÚPK jako nový dokument, nelze provést požadovanou úpravu hranice zastavěného území. ÚPK sice věcně na ÚPnSÚ navazuje (potvrzením a rozvíjením koncepce rozvoje), ale z uvedených důvodů nemůže navazovat právně, neboť pro vymezení hranice zastavěného území současně platný stavební zákon stanoví jednoznačná pravidla, která je projektant povinen respektovat a od kterých se nemůže odchýlit.

K té části námítky, v níž se podatelé odkazují na jejich stavební pozemek, pořizovatel uvádí, že vymezení stavebních pozemků nepřísluší územnímu plánu, ale, ve smyslu § 2 odst. 1, písm. b) stavebního zákona, zejména územnímu rozhodnutí, případně regulačnímu plánu. Grafické přílohy námítky (jedná se o zákresy do blíže neurčeného geometrického plánu a tužkový náčrt části pozemku parcelní číslo 1137/2 v katastrálním území Polubný) nedokladují, že by již byl vymezen stavební pozemek ve smyslu citovaného ustanovení stavebního zákona.

V závěru pořizovatel ještě uvádí, že přestože mapovým podkladem pro zpracování územního plánu je zejména katastrální mapa (viz § 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), územní plán se vydává v měřítku 1 : 5000 (viz § 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.), a je tedy nutno počítat, s ohledem na toto dané měřítko, s jistou tolerancí – tloušťka čáry, kterou je v ÚPK vyznačena hranice zastavěného území znamená cca 3m. Z uvedeného důvodu nelze v ÚPK vymežit ani zastavitelnou plochu v rozsahu, o který je podateli požadováno posunutí hranice zastavěného území (cca o 1m – 4m). V měřítku ÚPK by byla tato plocha prakticky nezobrazitelná, navíc vymezením zastavitelných ploch má být v územním plánu především vyjádřena urbanistická koncepce, nikoliv řešeny drobné detaily; viz ustanovení §3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. cit.: „*K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000m².*“ Při vymezení stavebních pozemků, případně při odsouhlasení dělení pozemků, však může stavební úřad v rámci následných řízení pracovat i s výše popsanou tolerancí danou měřítkem územního plánu, v němž se územní plán vydává.

Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na „posunutí“ vymezení hranice zastavěného území, procházející pozemkem parcelní číslo 1137/2 v katastrálním území Polubný, v ÚPK vyhovět.

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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 1854/1 v katastrálním území Jizerka: Pan Zdeněk Brezar

Datum narození: 12.09.1963

Místo (adresa) trvalého pobytu: Velké Hamry 669, PSČ 468 45

Námítka byla doručena pořizovateli dne 21.07.2014 a zaevidována pod č.j. 744/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Na pozemku p.č. 1854/1 stál v minulosti rodinný dům č.p. 23, dle původního zápisu v katastru nemovitostí zastavěný pozemek č. 313. 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 s tím, že nemovitost by byla posunuta oproti původní nemovitosti o v současné době zpevněnou komunikaci p.p.č. 1854/1 ve vlastnictví ČR-Lesy ČR.

V minulosti již správní orgány a obec řešily obdobné případy ve prospěch majitelů a povolily stavby s původními, nebo posunutými základy na parcelách p.č. 1847/3 a p.č. 1819/4 (č. stp. 513), vše v k.ú. Jizerka, obec Kořenov. Z tohoto důvodu jsem zažádal obec Kořenov o změnu využití části území na parcele parc. č. 1854/1 v k.ú. Jizerka, obci Kořenov pro stavbu rodinného domu na původních základech tak, aby byl zachován ráz osady Jizerka. Zastupitelstvo obce tento návrh odsouhlasilo dne 04.09.2009 pod číslem usnesení 131/09, a z tohoto důvodu žádám o změnu návrhu územního plánu tak, aby část parcely p.č. 1854/1 byla v územním plánu vyznačena jako stavební.

V základním návrhu změny projednávaného územního plánu byla část mého pozemku p.č. 1854/1 (původní č.p. 23) navržena zpracovatelem územního plánu současně se stavbou na pozemku p.č. 1847/3 (původní č.p.1) jako zastavitelná plocha pro stavbu rodinného či rekreačního domu. V současném návrhu změny územního plánu byla zastavitelná plocha na pozemku p.č. 1847/3 zachovaná a zastavitelná plocha na pozemku p.č. 1854/1 zrušena i přes to, že se jedná o úplně shodné případy:

- přes část původních základů obou domů vede dnes nová zpevněná komunikace
- oba pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace ve vlastnictví ČR-Lesy ČR
- oba pozemky lze napojit na stávající inženýrské sítě obce (elektřina, voda)
- na obou pozemcích stála stavba, která byla zbořena cca ve stejnou dobu
- obě nově vzniklé stavby budou posunuty proti původním základům cca do 10m

Jediný rozdíl je snad v tom, že stavba povolená CHKO je na kopci a tak je viditelná přes celou Jizerku, kdežto stavba na mém pozemku zapadá do zástavby podél delty říčky Jizerka.“

Odůvodnění 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 (takto byla podávána i námítka a připomínka v předchozí fázi procesu porřízení ÚP Kořenov), proto navrhuji na části pozemku vymezit zastavitelnou plochu ve funkčním využití ploch smíšených obytných – rekreační SR.

Tento rozpor je převážně v tom, že se jedná o naprosto shodný případ dvou ploch vymezených k zástavbě (pozemek p.č. 1819/4 a pozemek p.č. 1847/3 v k.ú. Jizerka), kdy tyto pozemky jsou dle nového návrhu územního plánu určeny k zastavění a vymezená část mého pozemku p.č. 1854/1 byla na popud CHKO Jizerské hory odstraněna ze zastavitelného území.“

Území dotčené námítkou vymezil podatel takto:

pozemek parcelní číslo 1854/1 v katastrálním území Jizerka, doložena grafická příloha námítky s vyznačením části pozemku, která je předmětem námítky

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

Podatelem byla dále doložena písemnost nazvaná „doplňení námítky k návrhu územního plánu Obecního úřadu Kořenov z května 2014“ s datem 10.07.2014.

Nad rámec textu, který je obsahem uplatněné námítky, se v písemnosti uvádí následující:

„Jako majitel pozemku parc. č. 1854/1 v katastrálním území Jizerka, obec Kořenov, podávám dle ustanovení § 52 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. námítku k návrhu územního plánu Obecního úřadu Kořenov.

Na pozemku p.č. 1854/1 text námítkyve vlastnictví ČR-Lesy ČR.

Můj záměr je postavit objekt na pozemku p.č. 1854/1, který bude plynule korespondovat s původní zástavbou domů v osadě Jizerka. Původní objekt byl na křižovatce cesty procházející od objektu současné Staré Pily kolem domů postavených podél současné cesty „panelka“ a napojené na cestu vedoucí do sedla pod Jelení stráž. Nový dům budu situovat do současné křižovatky na spojnici současných cest, tj. panelové cesty a asfaltové cesty vedoucí pod Jelení stráž (Lasičí stezka).

V devadesátých letech jsem měl pronajatý objekt č.p. 26 Jizerka „Bufet Pešákovna“. Po nezdarech získat některý objekt do vlastnictví za účelem bydlení a provozování živnosti jsem

získal do vlastnictví pozemek p.č. 1854/1. Pozemek jsem si vybral z mnoha dalších až na základě jednání s CHKO Jizerské hory a Památkovým úřadem, které k umístění domu neměli námitek – jejich záměrem bylo obnovení původní výstavby rodinných domů na Jizerce.

V roce 2007 jsem stavbu domu konzultoval s Památkovým ústavem (pan Kesner a pan Pech). Na základě jejich připomínek ke stavbě jsem navrhl umístění i velikost navrhovaného domu, ale již jsem narazil na CHKO Jizerské hory – paní Ing. Českou, která po několika jí konstatovaných a mnou zpochybněných argumentech nakonec spojila čtyři náhodné domy a prohlásila, že tento pozemek by vybočoval z přímky a tak narušil „krajinný ráz“. Proto jsem se rozhodl tuto věc řešit prostřednictvím nově vznikajícího územního plánu.

V minulosti již správní orgány text námítkypodél delty říčky Jizerka.

Při dosavadních jednáních jsem cítil ze strany CHKO Jizerské hory jistou nevstřícnost a jsem si vědom toho, že tyto rozporuplné rozhodnutí jsou pouze ze strany tohoto úřadu, který pokud nemá argumenty, pak vždy použije abstraktní výraz „krajinný ráz“.

Věřím, že dotčené správní orgány budou i v mém případě postupovat v souladu s ustanovením § 2 správního řádu a v souladu s I. Hlavou článkem 1 Listiny základních práv a svobod tak, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (zásada legitimního očekávání).“

V návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 21 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 21:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem

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 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 prověřil, že námitka uplatněná, panem Zdeňkem Brezarem, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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 Zdeněk Brezar, bytem Velké Hamry 669, 468 45, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 1854/1 v katastrálním území Jizerka.

Na základě textu a odůvodnění uplatněné námítky je zřejmé, že podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemek v jeho vlastnictví, resp. část tohoto pozemku, nebyla vymezena jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby rodinného domu.

Vzhledem k tomu, že v textu námítky podatel vyjádřil svůj názor ohledně svého dotčení návrhem řešení ÚPK práv a k tomu, že je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo, přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 21.07.2014 a zaevidována pod č.j. 744/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 1854/1 v katastrálním území Jizerka, na vymezení části pozemku, vyznačené v grafické

příloze námitky, jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy.

Pozemek je situován v severozápadní části horské osady Jizerka sice při komunikaci, ale mimo zastavěné území osady, jedná se o trvalý travní porost, který je součástí charakteru a struktury zástavby osady, velmi řídké rozptýlené zástavby v nivě říčky Jizerka. Jedná se o velmi kvalitní louku s biotopem podhorské až horské smilkové trávníky. Pozemek se nachází v nadregionálním biocentru Jizerské louky, v Ptačí oblasti Jizerské hory, v evropsky významné lokalitě Rašeliniště Jizerky.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí je zásadním situování území, které podatel vymezil jako území dotčené námitkou, 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 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, v případě prověření možnosti jakékoliv nové zástavby v památkové rezervaci 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 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 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 uplatnil podatel připomínku, jejímž obsahem byl požadavek na obnovení nemovitosti č.p. 23 – rodinného domu (zastavěný pozemek parcelní číslo 313). Připomínka byla vyhodnocena v tom smyslu, že řešením ÚPK nebylo připomínce vyhověno, neboť dotčený orgán na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury) uplatnil v rámci svého stanoviska k připomínce a námitkám, uplatněným při prvním veřejném projednání, které se konalo dne 12.07.2011, požadavek neumísťovat v území památkové rezervace Jizerka obdobné stavby, které zde byly v minulosti umístěny. Současně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem konstatovali, že je nutno odlišit možnosti současně platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov, schváleného v roce 1996 a současnou situaci v rámci procesu pořizování nového územního plánu.

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 neznámá, 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 510m²; 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% (3190m²). 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 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. 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 nejcennější 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 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 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 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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. 127/1995 Sb., 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 pořízení 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, nezpochybnitelně 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 vymezení 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 vymezení v území památkové rezervace Jizerka žádnou další novou zastavitelnou plochu, vyjma 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 důvodů 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 náhomí 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 popsanych 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.

K části uplatněné námitky, v níž podatel poukazuje na zohlednění stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody (Správa CHKO JH) cit.: „*V minulosti již správní orgány a obec řešily obdobné případy ve prospěch majitelů a povolily stavby s původními, nebo posunutými základy na parcelách p.č. 1847/3 a p.č. 1819/4 (č. stp. 513), vše v k.ú. Jizerka, obec Kořenov.*“ „*Při dosavadních jednáních jsem cítil ze strany CHKO Jizerské hory jistou nevstřícnost a jsem si vědom toho, že tyto rozporuplné rozhodnutí jsou pouze ze strany tohoto úřadu, který pokud nemá argumenty, pak vždy použije abstraktní výraz krajinný ráz.*“ „*Jediný rozdíl je snad v tom, že stavba povolená CHKO je na kopci a tak je viditelná přes celou Jizerku, kdežto stavba na mém pozemku zapadá do zástavby podél delty říčky Jizerka.*“ pořizovatel uvádí následující:

S ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces pořizování byl návrh ÚPK projednán v opakovaném společném jednání (konalo se dne 08.01.2013) a následně v novém veřejném projednání (konalo se 15.07.2014). V této souvislosti pořizovatel považuje pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, za vhodné a doplňující uvést i následující vypovídající skutečnosti, které vyplývají z předchozích fází pořizování ÚPK. V návrhu ÚPK, předloženém k prvnímu společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010 na Městském úřadu v Tanvaldu, bylo území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, vymezeno, v souladu s deklarováním záměrem vlastníka na změnu v území, jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) J-Z2 a „*veřejná prostranství*“ (PV) 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 na úseku ochrany přírody a krajiny – 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.

V rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo 12.07.2011, uplatnil podatel námitku, ke které na závěr veřejného projednání uplatnily stanoviska dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH), ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje) a státní památkové péče (Ministerstvo kultury).

Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – „*trvá na svém stanovisku zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010.*“

Dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu - „*konstatuje, že není námitek k umístování 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 na úseku 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.*“

Na tu část uplatněné námítky, která se týká jednání a stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (Správy CHKO JH), pořizovatel nemůže reagovat, neboť v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu mohou vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, uplatnit námítky pouze k projednávanému návrhu územního plánu, nikoliv ke stanovisku dotčeného orgánu. Při pořizování územně plánovací dokumentace je povinností pořizovatele postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů (§ 4 odst. 2 stavebního zákona); v případě pořizování ÚPK pořizovatel (ať to byl úřad územního plánování – Městský úřad Tanvald nebo Obecní úřad Kořenov) takto ve všech fázích pořizování územního plánu postupoval.

Ohledně využití obdobných pozemků v osadě Jizerka, na něž podatel poukazuje v textu námítky, uvádí pořizovatel následující:

- pozemek parcelní číslo 1847/3 v katastrálním území Jizerka – jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v osadě Jizerka, která byla v návrhu ÚPK vymezena dle výsledku řešení rozporu, na základě dohody uzavřené Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem kultury (č.j. MMR 26576/2013 ze dne 27.09.2013) a jejím vymezením jsou zohledněna pravomocná správní rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení)
- pozemek parcelní číslo 1819/4 v katastrálním území Jizerka – jedná se o zastavěné území (nikoliv o zastavitelnou plochu), stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití „*občanské vybavení - veřejná infrastruktura*“ (OV), v zastavěném území je vymezena část pozemku pro objekt horské služby

Nejedná se tedy o skutkově shodné nebo podobné případy, neboť v jednom případě se jedná o zohlednění právního stavu v území a druhém případě o stavbu v zastavěném území, nikoliv o vymezení nové zastavitelné plochy.

K části námitky, ve které podatel poukazuje na souhlas obce s jeho záměrem na změnu v území, vyjádřený usnesením zastupitelstva obce, pořizovatel uvádí, že usnesení zastupitelstva obce, kterým obec odsouhlasila zastavitelnost části pozemku parcelní číslo 1854/1 v katastrálním území Jizerka, je v procesu tvorby a pořízení územního plánu pouze podpůrné. 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). Usnesení zastupitelstva obce je tedy neopominutelným podnětem pro prověření v rámci zpracování a pořízení územního plánu, avšak není samo 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. 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 části pozemku parcelní číslo 1854/1 v katastrálním území Jizerka v ÚPK vyhovět. Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP).

Námítka č. 22 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 734/2, pozemku parcelní číslo 736, pozemku parcelní číslo 735/1, pozemku parcelní číslo st. 820 a pozemku parcelní číslo st. 16 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova:

Paní Klára Zelinková

Datum narození: 16.04.1979

Místo (adresa) trvalého pobytu: Fetrovská 1003/57, 160 00 Praha 6

Námítka byla doručena pořizovateli dne 21.07.2014 a zaevidována pod č.j. 748/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Je pozemek v návrhu územního plánu vyznačen jako C-Z38.“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Jsem majitelem sousedního pozemku se svojí sestrou Karolinou Danilovičovou. Což je zřejmé z přílohy (vytištěného výpisu z katastru nemovitostí).“

Území dotčené námítkou vymezila podatelka takto:

pozemek parcelní číslo 713/2 a pozemek parcelní číslo 712 oba katastrální území Příchovice u Kořenova

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

V návrhu Územního plánu Kořenov byly předmětné pozemky vymezeny jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) C-Z38.

Námítka byla doložena písemností s názvem: „Příloha k námitce Územního plánu, týkajícího se označeného území v návrhu značkou C-Z38“.

Příloha k námitce obsahuje následující text:

„V návrhu označené území značkou C-Z38 navrhuje na zastavitelnou plochu, s čímž zásadně nesouhlasíme.

1. Námítku uplatňujeme podle stavebního zákona, protože naše parcely a nemovitost, kterou vlastníme, sousedí s výše označeným územím. V případě, že majitel těchto ploch využije k zástavbě obytným stavením a zahustí tak sousední parcely, tak naše nemovitost výrazně ztratí na ceně. A to samé se stane s nemovitostí sousedící na druhé hranici pozemku C-Z38.
2. V územním plánu z roku 1995 (což je poslední územní plán) je pozemek s označením C-Z38 rozděleno na dvě části. A to na část pozemkové parcely č. 710/2 pozemkové parcely č. 711, která je již od tohoto roku zastavitelnou plochou. A druhou část tvoří pozemková parcela č. 713/2 a pozemková parcela č. 712. Tyto dvě parcely jsou v současné době vedeny jako nezastavitelná část. I v původním návrhu nového územního plánu byla tato plocha uvedena jako nezastavitelná ještě v loňském roce (dle veřejného zdroje na internetu, a ještě jsem osobně navštívila stavební odbor v Desné a nechala jsem vše překontrolovat panem Nigrinem). Pozemková parcela č.713/2 je vedená v katastru nemovitostí jako zahrada a je součástí zemědělského půdního fondu. Na obou parcelách je desítka vzrostlých stromů, a to jak jehličnatých, tak listnatých.
3. Jak vyznělo z veřejného projednání nového územního plánu, je nutné akceptovat urbanistickou koncepci horské vesnice, zachovávat co možná nejvíce zelených ploch a nezahušťovat zbytečně zástavbu. V tomto případě se projektant této zásady nedržel.
4. Také bylo řečeno, že přímo Příchovice mají dostatek stavebních parcel, které nejsou do dnešního dne využity k výstavbě, nevidím důvod, proč by se tato malá proluka měla měnit na plochu zastavitelnou.
5. I když vezmu v potaz, že by chtěla obec vyhovět majiteli těchto pozemků a převést zbytek parcel (č. 713/2 a 712) do zastavitelného území. Nevidím důvod proč majiteli vyhovět, když parcely č. 710/2 a 711 stavebními pozemky již jsou a splňují i výměrou (2512m²) prostor k výstavbě. A parcela č. 713/2 má výměru 894m² a 712 107m² a ani po spojení těchto dvou parcel podmínku 1200m² pro výstavbu nesplňuje.
6. V případě výstavby na parcele č. 713/2 bude nutno většinu vzrostlých stromů vykácet a samozřejmě to bude mít dopad nejen na okolní floru, ale i faunu.“

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 22 – NÁMITCE SE VYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 22:

1. **Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.**

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 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 prověřil, že námitka, uplatněná paní Klárou Zelinkovou, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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 námitky a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že paní Klára Zelinková, bytem Fetrovská 1003/57, 160 00 Praha 6, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 734/2, pozemku parcelní číslo 736, pozemku parcelní číslo 735/1, pozemku parcelní číslo st. 820, jehož součástí je jiná stavba, a pozemku parcelní číslo st. 16, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 1176 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Z textu a z odůvodnění uplatněné námitky je zřejmé, že podatelka spatřuje své dotčení návrhem řešení Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) ve skutečnosti, že v návrhu ÚPK je vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) C-Z38, v přímé návaznosti na pozemky ve vlastnictví podatelky (na sousedních pozemcích), čímž dojde k nežádoucímu zahuštění zástavby a snížení ceny nemovitostí ve vlastnictví podatelky.

V odůvodnění námitky podatelka uvádí své dotčení návrhem řešení ÚPK (viz citovaná příloha námitky). Námitka je tedy uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námitky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 21.07.2014 a zaevidována pod č.j. 748/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 22, uplatněné proti návrhu ÚPK, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel ze stavebního zákona, zejména z ustanovení § 50 a následujících, kterými je upraveno projednání návrhu územního plánu s dotčenými orgány a s veřejností.

Dále pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vycházel ze stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny, jímž je Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské

hory (dále jen CHKO JH), které tento dotčený orgán uplatnil k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 stavebního zákona) změněny. V té souvislosti je nutno uvést, že návrh ÚPK byl, s ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces jeho pořizování, projednán v opakovaném společném jednání s následným novým veřejným projednáním. Stanovisko dotčeného orgánu bylo tedy uplatněno k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného společného jednání, které se konalo dne 08.01.2013.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelky, vlastníka pozemků, parcelní číslo 734/2, 736, 735/1, st. 820, jehož součástí je jiná stavba, a st. 16, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 1176 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova, na výraznou redukci zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) C-Z38, která byla vymezena na pozemcích parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova. Zastavitelná plocha C-Z38 navazuje severozápadně na pozemky ve vlastnictví podatelky.

V návrhu ÚPK, předloženém k opakovanému společnému jednání, které se konalo 08.01.2013, bylo území, které je předmětem námítky (pozemky parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova), vymezeno jako součást nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

V rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona uplatnil Vysokoškolský odborový svaz, základní odborová organizace 2176, Kloknerův ústav adresa sídla: Šolínova 7, 166 08 Praha 6, identifikační číslo právnické osoby: 70101663, k návrhu ÚPK připomínku, jejímž obsahem byl požadavek na vymezení pozemků parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova, jako plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR). V rámci vyhodnocení výsledků projednání, které zpracoval ve smyslu § 51 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, byla připomínka vyhodnocena v tom smyslu, že požadavku podatele se vyhovuje a pro úpravu návrhu ÚPK byl stanoven pokyn: „prověřit, zda pozemky parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova jsou součástí intravilánu, na základě prověření vymezit zastavěné území a zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR)“. Na základě tohoto pokynu vymezil projektant v návrhu ÚPK zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) C-Z38, s tím, že vymezení této plochy projektant řádně odůvodnil v textové části odůvodnění v podkapitole 9.4 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“, kde je celkový přehled odůvodnění vymezení zastavitelných ploch v ÚPK. Je zpracován v přehledné tabulce, 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.

Zastavitelná plocha C-Z38 byla projektantem vymezena po prověření, že vymezení této plochy není v rozporu s koncepcí rozvoje, s urbanistickou koncepcí, s limity využití území a s ochranou hodnot území, a dále po prověření, že vymezení této plochy nebrání ani obecné urbanistické zásady - plocha navazuje na zastavěné území, logicky doplňuje stávající zástavbu jižně od centrální části Příchovic, přístup zajištěn ze silnice III/29053, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné

výdaje. S ohledem na odůvodněnou potřebu vymezení nových zastavitelných ploch se jedná o nevýznamnou zanedbatelnou plochu, jejíž omezení neovlivní celkovou potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení (plocha má rozlohu 0,39 ha, což představuje 1,37% z celkové rozlohy vymezených ploch pro bydlení). Plocha je z cca 40% převzata z platné územně plánovací dokumentace, Územního plánu sídelního útvaru Kořenov schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996 (dále jen ÚPnSÚ).

V rámci veřejného projednání návrhu ÚPK, které probíhalo v červnu a v červenci 2014 (vlastní veřejné projednání se konalo dne 15.07.2014), bylo k této změně části řešení uplatněno, ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny – Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen Správa CHKO JH) zn. SR/0649/JH/2011-15 ze dne 17.07.2014: *„Správa CHKO souhlasí se změnou č. 39, tj. s vymezením nové zastavitelné plochy C-Z38 za podmínky, že bude redukována na vymezení v souladu s platným ÚPnSÚ. V platném ÚPnSÚ je zastavitelná plocha vymezena v severní části pozemku v těsné vazbě na souvisle zastavěné území ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Jižní část je svažité a zarostlá vzrostlou zelení, tato část pozemku má charakter krajiny ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody – jedná se o nezastavěnou větší proluku s krajinnou zelení v rozvolněné zástavbě, vizuálně navazující na volnou krajinu. Podmínka vychází ze zásad Plánu péče o CHKO JH2011 – 2020 ve smyslu § 38 zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ochrany vzhledu krajiny podle Výnosu MKI ČR č. 13853/67 o zřízení CHKO JH a zásad ochrany krajinného rázu podle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO JH ve smyslu § 12 zákona č.114/1992 Sb.“*

Ze shora uvedených důvodů se požadavku na redukcii zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) C-Z38, která je vymezena na pozemcích parcelní číslo 710/2, 711, 712 a 713/2 vše v katastrálním území Příchovice u Kořenova, vyhovuje. V souladu se stanoviskem příslušného dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) bude zastavitelná plocha C-Z38 vymezena v rozsahu dle ÚPnSÚ, v němž je plocha s možností zástavby vymezena pouze v severní části území v těsné vazbě na souvisle zastavěné území ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH.

Námítka č. 23 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 894/1 v katastrálním území Polubný:

Pan Jan Hásek

Datum narození: 09.05.1966

Místo (adresa) trvalého pobytu: Antala Staška 4398/8, 466 01 Jablonec nad Nisou

Námítka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidována pod č.j. 764/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Žádám o změnu zařazení pozemku p.č. 894/1 v k.ú. Polubný, a sice z plochy smíšené nezastavěného území – přírodní zemědělské (NS) na plochu kategorie smíšené obytné – rekreační (SR).“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Návrh územního plánu umožňuje na plochách „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS) mj. podmíněně přípustné využití pro technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že se bude jednat o infrastrukturu pro rekreaci a cestovní ruch. Vzhledem k umístění předmětného pozemku u frekventované turistické trasy využívané pěšími turisty, cyklisty i běžkaři (přímo kolem pozemku vedou upravované stopy) má majitel zájem, v souladu s výše uvedeným podmíněně přípustným využitím, vybudovat na pozemku zázemí a servis zejména pro cyklisty a lyžaře. Tento záměr však vyžaduje pro poskytování moderních služeb srovnatelných s jinými státy EU v podstatě trvalou přítomnost na lokalitě. Proto je potřebné zajistit alespoň zcela základní zázemí pro přespání poskytovatele služeb přímo na místě. Tento standard je dnes zcela běžný v mnoha evropských zemích, a to včetně velkoplošných chráněných území, národní parky nevyjímaje.“

**Území dotčené námitkou vyznačil podatel takto:
pozemek parcelní číslo 894/1 katastrální území Polubný**

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 23 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 23:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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 prověřil, že námitka, uplatněná panem Janem Háskem, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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 námitky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, požizovatel zjistil, že pan Jan Hásek, bytem Antala Staška 4398/8, 466 01 Jablonec nad Nisou, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 894/1 v katastrálním území Polubný.

Z textu a odůvodnění uplatněné námitky požizovatel dovodil, že podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) ve skutečnosti, že pozemek v jeho vlastnictví nebyl vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR). Zastavitelná plocha měla umožnit umístění stavby zázemí pro cyklisty a lyžaře s možností trvalé přítomnosti poskytovatele služeb v místě.

Vzhledem k tomu, že z textu námítky lze dovodit názor ohledně dotčení podatele návrhem řešení ÚPK a k tomu, že je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo, přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námítku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námítka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidována pod č.j. 764/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námítka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námítce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námítce č. 23, 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 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 894/1 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 zázemí pro cyklisty a lyžaře s možností trvalé přítomnosti poskytovatele služeb v místě.

Předmětný pozemek je situován severně od zástavby v Polubném, západně od silnice III. třídy III/29019, v lokalitě Václavíkova Studánka. Jedná se o trvalý travní porost v rámci rozptýlené zástavby izolované luční enklávy v pohledově exponované poloze. V návrhu ÚPK byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námítce a pro odůvodnění rozhodnutí o námítce je 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 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 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), j) 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 předurčují 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 výkresu a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkresu.

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 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 této souvislosti pořizovatel uvádí pouze doplňující (nikoliv rozhodující) informaci, a to, že v ÚPnSÚ pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavení.

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 samostatné plochy s rozdílným způsobem využití, která by byla vymezena výhradně za účelem zajištění podmínek pro rekreaci, by nebylo účelné, a proto ji ÚPK nevymezuje. Z tohoto důvodu je požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu objektu zázemí a servisu pro cyklisty a lyžaře zahrnut do posouzení a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR); stavby, zařízení a využití území pro služby je umožněno v rámci podmíněně přípustného využití ploch za podmínky, že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb, pohodu bydlení a nebude narušeno či omezeno hlavní využití. Pokud se v dalším textu hovoří v souvislosti s těmito plochami o bydlení je nutno toto chápat i v tom smyslu, že tyto plochy s rozdílným způsobem využití zahrnují jak pozemky staveb pro bydlení, tak pozemky staveb pro rodinnou i další obdobnou rekreaci, včetně zázemí pro rekreaci, a jejich možné kombinace.

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 – druhá a třetí 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 vymezování 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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, v nichž jsou zahrnuty i pozemky staveb pro rodinnou a další obdobnou rekreaci, včetně zázemí pro rekreaci, 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 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 podoblasti 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 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 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 nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, 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, 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).

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona), rozpor s koncepcí rozvoje obce a s urbanistickou koncepcí - cílem územního plánu je nerozšiřovat rozptýlenou zástavbu, výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky

utvářené urbanizované krajiny, a dále 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 („*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*“). Lokalita Václavíkova Studánka je krajinářsky výjimečnou lokalitou s dochovanou strukturou a charakterem zástavby luční pastevecké enklávy. Pozemek je situován v pohledově exponované poloze, z podkladů Správy CHKO JH vyplývá, že se jedná o kvalitní louku s biotopem horské trojštětové louky. Na pozemku byl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu rostliny *Meum athamanticum*. Vymezením zastavitelné plochy by se zástavba rozšířila mimo strukturu a charakter území v krajinářsky velmi cenné lokalitě, která je součástí harmonicky utvářené krajiny, vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky a kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu.

Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní zemědělské*“ (NS), resp., v rámci podmíněně přípustného využití ploch, umožnění realizace technických opatření a staveb, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu za podmínky, že se bude jednat o infrastrukturu pro rekreaci a cestovní ruch (pojem „*infrastruktura pro rekreaci a cestovní ruch*“ je definován v textové části odůvodnění ÚPK a rozumí se jím „*doprovodná turistická infrastruktura doplňující a zlepšující podmínky pro efektivnější využití potenciálu krajiny pro rozvoj cestovního ruchu, např. rozhledny, odpočívadla, přístřešky, turistická informační centra, značení, mobiliář, cyklistická parkoviště, úschovny kol apod.*“) je takovou formou využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu, která byla dohodnuta s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) a která plně odpovídá rekreačnímu využívání území v obci Kořenov.

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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

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 894/1 v katastrálním území Polubný, která by umožnila umístění stavby zázemí a servisu pro cyklisty a lyžaře s trvalou přítomností poskytovatele služeb v místě, v ÚPK vyhovět.

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

Námitka č. 24 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námitku podal vlastník pozemku parcelní číslo 301/2 v katastrálním území Rejdice:

Paní Dagmar Friedrichová

Datum narození: 27.02.1957

Místo (adresa) trvalého pobytu: Příchovice 633, 468 48 Kořenov

Námitka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidována pod č.j. 765/2014.

Obsah uplatněné námitky:

„Na pozemku p.č. 301/2 k.ú. Rejdice, č. LV 632 jsem žádala o změnu územního plánu. Na základě rozhodnutí OÚ Kořenov byla má žádost kladně projednána a postoupena dotčeným orgánům Správy CHKO Jizerské hory, zde však bylo vydáno zamítnutí.“

Odůvodnění uplatněné námitky:

„Jako vlastník pozemku p.č. 301/2 k.ú. Rejdice, č. LV 632 jsem dotčena návrhem ÚP Kořenov. Jelikož byla tato plocha vymezena v nezastavitelném území, jako vlastník výše uvedeného pozemku požaduji plochu vymezit jako zastavitelnou, což mi současný návrh ÚP Kořenov neumožňuje. Proto navrhuji na pozemku vymezit zastavitelnou plochu.“

Území dotčené námitkou vymezila podatelka takto:

pozemek parcelní číslo 301/2 (trvalý travní porost) katastrální území Rejdice

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

V návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl předmětný pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 24 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 24:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná 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 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 prověřil, že námitka, uplatněná paní Dagmar Friedrichovou, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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, požizovatel zjistil, že paní Dagmar Friedrichová, bytem Píchovice 633, 468 48 Kořenov, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 301/2 v katastrálním území Rejdice.

Z textu a odůvodnění uplatněné námítky je zřejmé, že podatelka spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemek v jejím vlastnictví, nebyl vymezen jako zastavitelná plocha. S ohledem na okolnosti případu a z informace z veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 15.07.2014, kdy využití předmětného pozemku bylo předmětem dotazu a následné diskuse, požizovatel dovedl, že by zastavitelná plocha měla umožnit umístění rodinného domu.

Vzhledem k tomu, že v textu námítky podatelka vyjádřila svůj názor ohledně svého dotčení návrhem ÚPK a k tomu, že je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo,

přiznal pořizovatel podatelce oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidována pod č.j. 765/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 24, 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 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelky, vlastníka pozemku parcelní číslo 301/2 v katastrálním území Rejdice, 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 v okrajové části obce - v Rejdicích, prakticky na hranici správního území obce, při místní komunikaci, v pohledově exponované poloze, částečně navazuje na dvě části zastavěného území, které jsou součástí rozptýlené zástavby v této okrajové části obce. V návrhu ÚPK byl pozemek součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 kulturní a přírodní 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 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 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 předurčují 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 uplatnila podatelka připomínku, jejímž obsahem byl požadavek na vymezení pozemku, jako pozemku určeného územním plánem k zastavění. Připomínka byla vyhodnocena v tom smyslu, že řešením ÚPK nebylo připomínce vyhověno s ohledem na nesouhlasné stanovisko dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu (vzhledem k nestandardnímu, komplikovanému a dlouhodobému procesu pořizování byl návrh ÚPK opakovaně projednán ve společném jednání a dále v novém veřejném projednání a stanoviska uvedených dotčených orgánů byla uplatněna v předchozích fázích pořizování ÚPK).

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 KRMAP, 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, KRMAP, 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 – druhá a třetí 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, kde se nachází pozemek, který podatelka označila jako území dotčené námitkou, jsou v ÚPK vymezeny zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) R-Z3 (zastavitelná plocha z cca 30% převzata z ÚPnSÚ, plocha vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území, vhodně doplňuje a prostorově uzavírá stávající zástavbu na západním okraji Počátek, přístup zajištěn ze stávající místní komunikace, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje) a R-Z4 (zastavitelná plocha z cca 50% převzata z ÚPnSÚ, plocha vymezena v přímé návaznosti na zastavěné území, vhodně doplňuje a prostorově uzavírá stávající zástavbu na jižním okraji Počátek, přístup zajištěn ze silnice II/290, 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 podatelka označila jako území dotčené námitkou, 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 podatelka označila jako území dotčené námitkou, je zařazeno do podoblastí krajinného rázu D – 1 Olešnická, místo krajinného rázu MKR D - 1 – b. Dle uvedeného podkladu se jedná o území s prioritou „*zachovat ráz venkovského sídla a zemědělské krajiny, respektovat cennou vazbu k významným přírodním prvkům, chránit exponované polohy svahů před narušením novostavbami, technickými prvky či rekreačními objekty*“. Pohledově výrazným vrchem, ležícím na hranici MKR je Rejdický kopec. K naplnění dané priority jsou stanoveny zásady. V územním plánu je možné uplatnit principy vyjádřené zejména těmito zásadami: „*zástavbu sídel doplňovat spíše dílčím způsobem, ne plošným, zachovat charakter venkovského sídla*“, „*nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch travnatých svahů*“.

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 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 podatelka označila jako území dotčené námitkou, je situováno v sídelní jednotce Počátky, která je charakterizována takto: „*V nejnižnějším osídlení Kořenova je zástavba neuspořádaně rozptýlená po obou stranách hlavní dopravní komunikace sídla silnice II/290 a roztroušená směrem západním podél místních komunikací. Zástavbu tvoří*

zejména objekty pro bydlení a rekreaci. Územním plánem jsou v tomto sídle vymezeny pouze jednotlivé plochy pro bydlení lokálního významu nutné pro stabilizaci osídlení“.

Pro sídelní jednotku Počátky 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.: „*neuspořádaná rozptýlená struktura zástavby venkovského charakteru*“, „*u zástavby převažuje obdélný půdorys, místy členitější (tvaru T, křížový půdorys)*“, „*zástavba je charakterizována převážně sedlovými střechami, výjimečně střechami polovalbovými*“, „*orientace zástavby vzhledem ke komunikaci je okapová, štítová a nárožní*“ a zásady využívání území v návaznosti na charakter a strukturu zástavby: „*stabilizovat osídlení*“, „*rozvoj infrastruktury posuzovat s ohledem na její hospodárné využívání*“, „*chránit rozptýlenou strukturu zástavby*“, „*minimalizovat zásahy do sídelní struktury*“.

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, 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).

Jak již bylo zmíněno, s ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces pořizování, byl návrh ÚPK projednán v opakovaném společném jednání (konalo se 08.01.2013) a v novém veřejném projednání (konalo se 15.07.2014). V této souvislosti pořizovatel považuje pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, uvést i následující vypovídající skutečnosti, které se týkají předchozích fází pořizování ÚPK. V návrhu ÚPK, předloženému k prvnímu společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010, bylo území, které podatelka označila jako území dotčené námitkou, vymezeno, v souladu s deklarovaným záměrem vlastníka na změnu v území, jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*smíšené obytné – rekreační*“ (SR) R-Z5. Vymezením této plochy v dané fázi pořizování ÚPK byly vytvořeny předpoklady pro možné umístění stavby dle uvažovaného záměru na změnu v území.

K tomuto návrhu řešení uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – 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. Záměr je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH pro 3. zónu (§ 38 zákona č.114/1992 Sb.) a ochranou krajinného rázu (§ 12 zákona č. 114/1992 Sb. – MKR D-1-b) tj. v rozporu s dochovanou strukturou zástavby obce Kořenov – část Rejdice a mimo trvale sjízdné komunikace.*

Úřad územního plánování (Městský úřad Tanvald), 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 R-Z5 – 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 k prvnímu veřejnému projednání.

V rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo 12.07.2011, uplatnila podatelka námitku, ke které na závěr veřejného projednání uplatnily stanoviska dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) a ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje).

Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – „*tvá na svém stanovisku zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010.*“

Dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu – „*nesouhlasí s vyznačením celého pozemku p.č. 301/2 v k.ú. Rejdice v územním plánu jako zastavitelné plochy pro funkci bydlení. Pozemek je součástí souvislé plochy zemědělského půdního fondu, leží v území s rozvolněnou zástavbou. Jeho půdě byla stanovena nízká, tj. V. třída ochrany, ale v řešeném území má zejména funkci základní složky životního prostředí, krajinnotvornou. V zájmu ochrany zemědělského půdního fondu by bylo možné v územním plánu vyznačit jen plochu nezbytnou pro umístění jednoho rodinného domu tak, aby následným umístěním stavby a zajištěním přístupu k ní byly minimalizovány zásahy do terénu (terénní úpravy), blíže ke stávající zástavbě. Při respektování uvedeného požadavku by bylo nutné plochu předem dohodnout, a to nejlépe posouzením na místě.*“

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době by znamenalo rozpor se stavebním zákonem, resp. s požadavky stavebního zákona na vymezení zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5, písm. f) stavebního zákona) a 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. „*zástavbu sídel doplňovat spíše dílčím způsobem, ne plošným, zachovat charakter venkovského sídla*“, „*nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch travnatých svahů*“). 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. Z aktuálních podkladů Správy CHKO JH vyplývá, že se jedná o velmi kvalitní louku s biotopy mezofilní ovsíkové louky a horské trojštětové louky.

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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

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 301/2 v katastrálním území Rejdice, 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).

Námitka č. 25 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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 osob, které ji uplatňují.

Námitku podali vlastníci pozemku parcelní číslo 317/4, pozemku parcelní číslo 320/3 a pozemku parcelní číslo st. 48, vše v katastrálním území Polubný:

Pan Ing. Vladimír Marek, datum narození 11.12.1943, adresa trvalého pobytu Dětská 51/2438, 100 00 Praha 10

Paní MUDr. Jana Marková, datum narození 05.07.1946, adresa trvalého pobytu Dětská 51/2438, 100 00 Praha 10

Námitka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 (byla uplatněna mailovou poštou), a zaevidována pod č.j. 770/2014; dne 25.07.2014 (tj. do 5 dnů) byla doručena také v listinné podobě s písemným podpisem.

Obsah uplatněné námitky:

„Zrušení návrhu zastavitelného území ozn. P-Z19 (převážně současná lokalita parcely 317/1, a dále 318/2, 323/2, 322/3 – území nad pilou Polubný, viz příloha v PDF, katastrální mapa). Podatelé (manželé Jana Marková a Vladimír Marek) vlastníci domu č.p. 1265, na stavební parcele č.s. 48 a pozemků parc. č. 320/3, 317/4 v k.ú. Polubný (obec Kořenov), okres Jablonec nad Nisou: nesouhlasíme s výstavbou v lokalitě označené jako zastavitelné území P-Z19. Žádáme, aby tyto plochy pro výstavbu byly z návrhu nového územního plánu vyjmuty.“

Odůvodnění uplatněné námitky:

1. „Blízkosti navrhovaných staveb (2 domy), hranice P-Z19 jsou jen 20m od našeho domu.
2. Omezení výhledu do krajiny.
3. Narušení kvality rekreačního využití nemovitosti, omezení soukromí, úbytek zeleně.

4. *Zamýšlená stavební parcela je nevhodná ke stavbě pro svažité terén. Úpravy by znamenaly další zničení přírody těžkou technikou. Bylo by tak porušeno právo na příznivé životní prostředí.*

Území dotčené námitkou vymezili podatelé takto:

pozemek parcelní číslo 317/4, pozemek parcelní číslo 320/3 a pozemek parcelní číslo st. 48, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 1265, vše v katastrálním území Polubný

V námitce podatelé uvedli údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Č. 25 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 25:

- 1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.**

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

Pořizovatel prověřil, že námitka, uplatněná panem Ing. Vladimírem Markem a paní MUDr. Janou Markovou, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

- 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 námitky, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že pan Ing. Vladimír Marek a paní MUDr. Jana Marková, oba bytem Dětská 51/2438, 100 00 Praha 10, jsou vlastníky (SJM) pozemku parcelní číslo 317/4, pozemku parcelní číslo 320/3 a pozemku parcelní číslo st. 48, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 1265, vše v katastrálním území Polubný.

V odůvodnění námitky podatelé uvádějí své dotčení návrhem řešení Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK), viz citované odůvodnění námitky. Námitka je tedy uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 (byla uplatněna mailovou poštou), a zaevidována pod č.j. 770/2014. Dne 25.07.2014 (tj. ve smyslu § 37 odst. 4 správního řádu do 5 dnů) byla doručena také v listinné podobě s písemným podpisem. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 25, 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. 500/2006Sb.) 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatelů, vlastníků (SJM) pozemku parcelní číslo 317/4, pozemku parcelní číslo 320/3 a pozemku parcelní číslo st. 48, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 1265, vše v katastrálním území Polubný, na zrušení určení k zastavění zastavitelné plochy P-Z19, vymezené v návrhu ÚPK jako plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR).

Zastavitelná plocha P-Z19 je vymezena ve východní části Polubného, při místní komunikaci, je součástí zastavěného území.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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. Urbanistická koncepce byla stanovena s ohledem na specifický charakter obce Kořenov a její současná podoba je výsledkem koordinace veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy a vyjadřovaných ve stanoviscích dotčených orgánů, kterým tato ochrana přísluší, se zájmy soukromými, tak jak k ní postupně docházelo v průběhu dlouhodobého a komplikovaného pořizování ÚPK.

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 KRMAP), 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), i) 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 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 podatelé nevyužili 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 je zastavitelná plocha, proti jejímuž vymezení podatelé brojí, částečně součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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 – druhá a třetí 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 převážně 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 rozsah 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).

Zastavitelná plocha P-Z19, proti jejímuž vymezení podatelé brojí, 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 podatelé označili jako území dotčené námitkou, je zařazeno do podoblastí krajinného rázu C-2 Příkladovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR MKR C- 2- b Polubný, Příkladovice, 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, Příkladovice 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 východištích 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 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 nezahušťovat strukturu zástavby.

Území, které podatelé označili jako území dotčené námitkou, i zastavitelná plocha P-Z19, proti jejímuž vymezení podatelé brojí, 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“.

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).

Konkrétní odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, má přímou návaznost na uvedené skutečnosti obecnějšího charakteru, které objasňují principy vymezování zastavitelných ploch v ÚPK. Jak již bylo uvedeno, cílem územního plánování je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§18 odst. 2 stavebního zákona). Ve smyslu § 18 odst. 3 stavebního zákona je dalším cílem územního plánování koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby i jiných činností ovlivňujících rozvoj území.

S ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces pořizování, byl návrh ÚPK projednán v opakovaném společném jednání (konalo se 08.01.2013) a v novém veřejném projednání (konalo se 15.07.2014). V této souvislosti pořizovatel považuje pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, za vhodné uvést i následující vypovídající skutečnosti, které se týkají předchozích fází pořizování ÚPK a z nichž je zřejmé, že v průběhu procesu pořizování došlo ke koordinaci veřejných a soukromých zájmů, a že stanovení urbanistické koncepce v průběhu pořizování ÚPK mělo svůj vývoj právě z hlediska zajištění této koordinace.

V návrhu ÚPK, předloženému k prvnímu společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010, byla zastavitelná plocha P-Z19 vymezena v mnohem větším rozsahu a dále na ni navazovala zastavitelná plocha P-Z20. Obě tyto plochy byly vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR).

K tomuto návrhu řešení uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – Správa CHKO JH dne 03.11.2010 stanovisko zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 cit.: „*Správa CHKO JH nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch – smíšené obytné – rekreační (SR). Jedná se o silně podmáčenou až mírně zrašelinělou louku – nivu se společenstvy pcháčovými luk a tužebníkových lad se vzácnějšími mokřadními druhy. Záměr by vyžadoval likvidaci biotopu odvodněním a terénní úpravou, což je v rozporu se smyslem CHKO podle §25 zákona č. 114/1992 Sb. Správa CHKO JH souhlasí s vymezením plochy P-Z19 pouze na pozemku parcelní číslo 323/2 (část), 318/2, 322/3 s dopravním napojením z místní (účelové) komunikace od západu pro 2 RD podle přiloženého nákresu.*“ Důvodem souhlasu vymezení zastavitelné plochy P-Z19 v redukovaném rozsahu je situování plochy ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH s přímou vazbou na místní komunikaci. Tato část území byla v minulosti zasažena výstavbou kanalizace a lze ji obtížně vrátit do původního stavu. Naopak na ostatním území – na podmáčené louce je evidován výskyt zvláště chráněného druhu rostliny *Dactylorhiza majalis*.

Úřad územního plánování (Městský úřad Tanvald), 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-Z19 bude upravena dle zákresu a zařazena do příslušné textové a grafické části ÚPK. Plocha P-Z20 bude vypuštěna.*“ Ve smyslu tohoto pokynu úřadu územního plánování byl návrh ÚPK projektantem upraven a předložen k prvnímu veřejnému projednání.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny a na základě pokynu pořizovatele, resp. úřadu územního plánování, byla zastavitelná plocha P-Z19 redukována na minimální přijatelný rozsah z hlediska veřejného zájmu, který je tento dotčený orgán oprávněn hájit, tj. z hlediska ochrany přírody a krajiny. Vymezení zastavitelné plochy v dohodnutém rozsahu tedy 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.

V rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 12.07.2011, podatelé neuplatnili námitku ani připomínku.

Upravený návrh ÚPK byl dále předložen k opakovanému společnému jednání s dotčenými orgány, s krajským úřadem a se sousedními obcemi dle § 50 odst. 2 stavebního zákona. Opakované společné jednání 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 neuplatnil k rozsahu vymezení plochy P-Z19 žádné připomínky ani nové požadavky. Je tedy dokladováno, že plocha je vymezena v rozsahu dohodnutém s příslušným dotčeným orgánem a její vymezení odpovídá výsledku této dohody v předchozích fázích pořizování ÚPK.

Z citace § 18 odst. 3 stavebního zákona dále vyplývá, že cílem územního plánování je koordinace všech záměrů změn v území. Jak veřejných záměrů změn v území, tak veřejných a soukromých záměrů změn v území, ale i koordinace soukromých záměrů změn v území.

V rámci koordinace soukromých záměrů změn v území, je pořizovatel územního plánu zpravidla postaven před naprosto protichůdné záměry na změny v území, vyjádřené vlastníky pozemků v rámci námitek, uplatněných proti návrhu územního plánu v průběhu veřejného projednání. Typickou situací, kterou pořizovatel musí řešit, je, že vlastníci pozemků v řešeném území, které nejsou vymezeny jako zastavitelné plochy, se důrazně dožadují toho, aby pozemky v jejich vlastnictví jako zastavitelné plochy vymezeny byly. Naproti tomu vlastníci pozemků v plochách stabilizovaných a v plochách, které jsou vymezeny jako zastavitelné, důrazně proti vymezení dalších zastavitelných ploch bojí.

Cílem územního plánování v tomto případě je nalezení vyváženosti výsledného řešení tak, aby, v souladu s koncepcí rozvoje obce, s urbanistickou koncepcí, s ochranou hodnot území a s respektováním limitů jeho využití, byly vymezeny zastavitelné plochy v rozsahu, který umožní rozvoj obce, s tím, že vymezení zastavitelných ploch může znamenat případné omezení ostatních vlastníků pozemků a staveb v odůvodněné, únosné a přijatelné míře, samozřejmě za předpokladu, že potřeba vymezení nových zastavitelných ploch bude prokázána a řádně odůvodněna.

Že tento nelehký úkol je ÚPK splněn, je zřejmé z obsáhlého odůvodnění principu stanovení urbanistické koncepce v ÚPK, zejména vymezování zastavitelných ploch.

Vymezení uvedené zastavitelné plochy je řádně odůvodněno, zastavitelná plocha je z cca 10% převzata z ÚPnSÚ, plocha vhodně doplňuje stávající zástavbu na jihovýchodním okraji Polubného, přístup je zajištěn ze stávající místní komunikace, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje.

Velmi výrazná redukce plochy P-Z19 po prvním společném jednání, oproti původnímu rozsahu, znamená minimalizaci omezení okolí. Navazující území je vymezeno jako plochy s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP). Z kapitoly 10.9.3 textové části odůvodnění s názvem „Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně“ vyplývá, že důvodem pro vymezení systému sídelní zeleně v ÚPK je potřeba chránit systém sídelní zeleně jako významný kompoziční prvek území a ochrana zeleně z důvodů jejich rekreačních a ekostabilizačních funkcí. Systém sídelní zeleně v ÚPK představují samostatné plochy s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP) a dále plochy zeleně, které jsou zahrnuty v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Návaznost a žádoucí kombinace vymezení ploch s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP) a „smíšené obytné – rekreační“ (SR) v zastavěném území je naplněním koncepce rozvoje obce i stanovené urbanistické koncepce, viz podrobné výše uvedené odstavce tohoto odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 25, uplatněné proti návrhu ÚPK, které odůvodňují koncepci rozvoje obce a stanovení urbanistické koncepce. Stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání (charakter a struktura zástavby, minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků, výšková hladina zástavby, koeficient zastavěných ploch) vytváří ÚPK předpoklady pro stabilizaci rekreačního charakteru obce. Umístění nových objektů zejména pro bydlení a pro rekreaci dle poměrně přísných a jednoznačných podmínek prostorového uspořádání je zárukou, že zástavba nebude nežádoucím způsobem zahušťována, a to jak v zastavitelných plochách, tak ve

stabilizovaném území. Výsledná podoba ÚPK, zejména stanovená urbanistická koncepce, je vyjádřením vyváženého řešení, vytvářejícího předpoklady pro nezneškodnění kvalitního prostředí a pro budoucí harmonické využívání území.

Navíc pořizovatel zdůrazňuje, že vymezení zastavitelné plochy v zastavěném území je naplněním jednoho ze základních principů stavebního zákona, vyjádřeného ustanovením §18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území, s cílem snížení nebezpečí nevratného procesu přeměny nezastavěného území, a z toho plynoucích požadavků na hospodárné využívání zastavěného území, s ohledem na specifický charakter obce Kořenov ještě s výraznou prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídcí rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách.

V územním plánování může dojít k upřednostnění veřejného zájmu (veřejného zájmu územního plánování, jímž je územní rozvoj, zhodnocování území, ochrana krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezení zastavitelných ploch) před soukromým, jímž může být možné omezení výhledu do krajiny, případně subjektivně vnímané omezení soukromí.

K tomu pořizovatel považuje za rozhodné uvést, že vzdálenost hranice zastavitelné plochy P-Z19 od domu podatelů cca 20m znamená, že případná nově umísťovaná stavba rodinného domu bude ještě min. ve vzdálenosti o 2m větší (dle § 25 odst. 2 vyhlášky č.501/20016 Sb. vzdálenost rodinných domů od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2m). Totéž ustanovení uvedené vyhlášky stanoví, že, je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7m. Vzájemné odstupy staveb stanovené v uvedeném ustanovení vyhlášky č.501/2001Sb. jsou vyjádřením splnění obecně vnímaných požadavků na pohodu bydlení a na zachování kvality prostředí. Jestliže v konkrétním případě, který je vyhodnocován v rámci této námítky, je předpoklad, že vzdálenost mezi rodinnými domy bude více než 3x větší, než stanoví § 25 odst. 2 vyhlášky č.501/20016 Sb., lze dojít k závěru, že k omezení soukromí podatelů umístěním stavby pro bydlení v zastavitelné ploše P-Z19 dojít. Zachování výhledu do krajiny, případně únosné omezení výhledu, lze řešit v rámci vhodného umístění staveb v zastavitelné ploše P-Z19. Pořizovatel je toho názoru, že lze nalézt kompromisní řešení, neboť stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) je 1000m². Tato poměrně velká minimální výměra budoucího stavebního pozemku předurčuje více možných variant umístění stavby rodinného domu na pozemku tak, aby k omezení vlastníků okolních pozemků a staveb buď vůbec nedošlo, nebo aby omezení výhledu do krajiny, subjektivně vnímané vlastníky okolních pozemků a staveb, bylo minimální.

Dle podrobného zdůvodnění a uvedení všech rozhodných skutečností a jejich souvislostí je zřejmé, že zastavitelná plocha P-Z19 je vymezena v souladu s veřejným zájmem, který chrání územní plánování v koordinaci s veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny (dotčený orgán respektoval redukovaný rozsah zastavitelné plochy P-Z19 a současně zajistil ochranu podmáčené louky s biotopy vlhkých pcháčových luk a vlhkých tužebníkových lad s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny).

Jediným možným dotčením podatelů řešením ÚPK (uváděným podatelí v námítce), by se mohlo jevit případné částečné omezení výhledu do krajiny (což je možné vyloučit nebo minimalizovat vhodným umístěním staveb v ploše P-Z19, viz výše), případně časově

omezené, přechodné zhoršení životního prostředí při vlastní realizaci staveb. Avšak, jak plyne z povahy územního plánování, vlastníci nemovitostí, kteří jsou tímto plánováním dotčeni, jsou ve spravedlivé míře povinni strpět určitá omezení. V rámci odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, bylo ve všech souvislostech, které odpovídají okolnostem daného případu, prokázáno, že řešení ÚPK naplňuje požadavek na opatření obecné povahy, jímž bude ÚPK vydán – na minimalizaci zásahu do vlastnických práv, která jako jediná možná je činěna na základě zákona. Důvod případného minimálního zásahu má zákonné cíle (veřejný zájem územního plánování), je činěn v nezbytně nutné míře (výrazná redukce zastavitelné plochy P-Z19 po prvním společném jednání), nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (striktní podmínky prostorového uspořádání, které jsou zárukou stabilizace charakteru obce), nediskriminačním způsobem (stanovení urbanistické koncepce obce v základu dle obecných urbanistických principů a zásad; v případě obce Kořenov však stanovení urbanistické koncepce jednotlivých sídel může vykazovat odlišnost plynoucí z charakteru a jedinečnosti jednotlivých sídel, např. horské osady Jizerka, samot typu Václavíkova Studánka, cenného území z hlediska ochrany krajinného rázu v Rejdicích apod. – v daném případě je odlišnost plynoucí z charakteru a jedinečnosti jednotlivých sídel žádoucí, přínosná a odůvodněná) a s vyloučením libovůle (odůvodněné vymezení zastavitelných ploch).

V závěru pořizovatel konstatuje, že ÚPK byl, souladu se stavebním zákonem, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na zrušení určení zastavitelné plochy P-Z19, vymezené v ÚPK jako plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), k zastavění vyhovět. Zastavitelná plocha P-Z19 je v ÚPK ponechána.

Námítka č. 26 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo 697 v katastrálním území Příchovice u Kořenova:

Pan Ing. Miroslav Žídek

Datum narození: 29.01.1965

Místo (adresa) trvalého pobytu: Podhorská 911/44, 466 01 Jablonec nad Nisou

Námítka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 (byla uplatněna mailovou poštou, nebyla opatřena zabezpečeným elektronickým podpisem) a zaevidována pod č.j. 775/2014; v listinné podobě s písemným podpisem námítka doručena nebyla.

Obsah uplatněné námítky:

„Navrhujeme změnit plochu zeleň přírodního charakteru – zemědělské (NS) na základě naší námítky do návrhu územního plánu jako plochu smíšené obytné – rekreační (SR).“

Odůvodnění uplatněné námítky:

„Parcela se nachází mezi stabilizovanými plochami SR – smíšené obytné, rekreační. Parcela tvoří jednotnou plochu a pokud by byla do návrhu územního plánu zahrnuta jako plocha s funkčním využitím SR, bude logicky a urbanisticky dotvářet novou plochu pro demografický rozvoj obce Kořenov, která navazuje na současné stabilizované plochy. Vzhledem k tomu, že se jedná o novou plochu pro bydlení, má tato plocha velký význam pro obec a naplňuje tímto jeden ze základních cílů tvorby územního plánu, což je udržitelnost obce. Stávající stav je takový, že půda není příliš vhodná pro zemědělskou výrobu, je zařazena ve III. třídě ochrany CHKO a poškozuje vlastníky v tom, že pozemek, který splňuje všechna kritéria „Zásad pořizování návrhu ÚP na rozvoj obce“, (jak bylo veřejně potvrzeno jak pořizovatelem, tak zhotovitelem návrhu ÚP na veřejném projednání), nejsou zaneseny v návrhu ÚP do

patříčné plochy tak, aby bylo možno je řádně využít. Současně je důležité říci, že námitka splňuje kriteria centra osady Příchovice, jak byla přednesena na veřejném projednání návrhu územního plánu obce Kořenov místostarostou obce i zhotovitelem návrhu ÚP. Závěrem je nutno připomenout, že pokud bude tato námitka akceptovaná pořizovatelem ÚP a obcí Kořenov, nemění charakter obce.“

Území dotčené námitkou vymezil podatel takto:
pozemek parcelní číslo 697 katastrální území Příchovice u Kořenova; resp. dle grafické přílohy námitky, východní polovina tohoto pozemku o výměře cca 730m²
V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov byla západní polovina předmětného pozemku součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské*“ (NS) a východní polovina předmětného pozemku součástí zastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „*zeleň - přírodního charakteru*“ (ZP).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 26 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 26:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

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

Uplatněná námitka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidována pod č.j. 775/2014. Byla uplatněna mailovou poštou a nebyla opatřena zabezpečeným elektronickým podpisem. V listinné podobě s písemným podpisem však doručena nebyla, tzn., že se jedná o námitku, která nebyla opatřena podpisem osoby, která ji uplatňuje.

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), 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

požadované náležitosti, tzn. i v tomto případě, kdy námitka není opatřena podpisem osoby, která ji uplatňuje.

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. Miroslav Židek, bytem Podhorská 911/44, 466 01 Jablonec nad Nisou, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 697 v katastrálním území Příchovice u Kořenova.

Přestože námitka nespĺňuje základní požadovanou náležitost, tj., že není opatřena podpisem osoby, která ji uplatňuje, pořizovatel 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 pozemkem v rámci řešení návrhu ÚPK naloženo. Z tohoto důvodu pořizovatel přiznal podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 (prostřednictvím mailové pošty) a zaevidována pod č.j. 775/2014. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 26, uplatněné proti návrhu ÚPK, 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 Zadáání 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo 697 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, na vymezení východní části pozemku o výměře

cca 730m² jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), resp. je požadováno vymezení další nové zastavitelné plochy. Předmětný pozemek je situován v jižní části Píchovic, jedná se o trvalý travní porost v rámci rozptýlené zástavby. Východní část pozemku, která je předmětem požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy, je situována při místní komunikaci.

V návrhu ÚPK byla západní polovina předmětného pozemku součástí nezastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS) a východní polovina předmětného pozemku součástí zastavěného území, ploch s rozdílným způsobem využití „zeleň - přírodního charakteru“ (ZP).

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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 kulturní a přírodní 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 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 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 této souvislosti pořizovatel uvádí pouze doplňující (nikoliv rozhodující) informaci, a to, že v ÚPnSÚ část pozemku, který podatel označil jako území dotčené námitkou, není součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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 a ploch přestaveb 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 – druhá a třetí 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, kde se nachází část pozemku, který podatel označil jako území dotčené námitkou, je ÚPK vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) P-Z15 (plošně rozsáhlá zastavitelná plocha ze 100% převzata z ÚPnSÚ, plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, plocha logicky uzavírá stávající zástavbu na východním okraji Příchovic, přístup zajištěn ze stávající místní komunikace nebo silnice II. třídy II/290, 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 a napojení na síť technické infrastruktury, byla tato plocha vymezena jako plocha, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a dále je pro tuto plochu stanovena podmínka etapizace).

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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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.

Z kapitoly 10.9.3 textové části odůvodnění s názvem „*Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně*“ vyplývá, že důvodem pro vymezení systému sídelní zeleně v ÚPK je potřeba chránit systém sídelní zeleně jako významný kompoziční prvek území a ochrana zeleně z důvodů jejich rekreačních a ekostabilizačních funkcí. Systém sídelní zeleně v ÚPK představují samostatné plochy s rozdílným způsobem využití „*zeleně – přírodního charakteru*“ (ZP) a dále plochy zeleně, které jsou zahrnuty v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pozemek, který podatel označil jako území dotčené námitkou, je zahrnut v rámci systému sídelní zeleně do ploch „*zeleně – přírodního charakteru*“ (ZP).

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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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, Příkladovice 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 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, je situováno v sídelní jednotce Příchovice, která je charakterizována takto: „Příchovice jsou osídlení historicky rostlé kolem kostela sv. Víta s veřejným prostranstvím a podél hlavních komunikačních os (dnes silnice II/290, III/29051, III/29053 a III/29054). Původně byly Příchovice rozvíjeny jako město, což má za následek městský charakter zástavby v centrální části Příchovic. Jižním směrem od centrální části se nachází zástavba drobnějšího měřítka, která má venkovský charakter, velký podíl tvoří objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubené horské chalupy jizerskohorského typu). Urbanistická struktura centrální části se organicky zahušťovala další obytnou zástavbou a dále se rozvíjela zejména podél silnice III/29053. Dominantou sídla je kostel sv. Víta. Jihozápadně od kostela sv. Víta se nachází lyžařský areál U Čápa a rozhledna s muzeem Maják Jára Cimrmana. Severovýchodně od kostela se na vrchu Hvězda nachází rozhledna Štěpánka, severně rozsáhlý zemědělský areál. Územním plánem jsou vymezeny plochy bydlení jako doplnění liniové zástavby a uzavřená extenze východního okraje sídla. Plochy občanského vybavení, zejména plochy sportovní a plochy související dopravní infrastruktury, posilují pozici sídla ve vztahu k dominantnímu Tesařovu.“

Pro sídelní jednotku Příchovice jsou v kapitole 3.5 textové části ÚPK (charakter a struktura zástavby) stanoveny zásady charakterizující zástavbu, mj. i v návaznosti na Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH, např.: „zástavba v centrální části Příchovic je kompaktní s městskými prvky, většího měřítka, obvykle jednopodlažní s využitelným podkrovím (u objektů pro bydlení a rekreaci) nebo dvoupodlažní s využitelným podkrovím (u objektů občanského vybavení, bytových domů)“, „jižně od centrální části Příchovic (podél silnic III. třídy III/29053 a III/29054) je zástavba převážně rostlá individuální obytná s převahou domů pro bydlení nebo rekreaci, menšího měřítka, obvykle jednopodlažní s využitelným podkrovím, vyskytují se samoty nebo shluky několika objektů, velký podíl objektů tvoří objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubené horské chalupy jizerskohorského typu) a zásady využívání území v návaznosti na charakter a strukturu

zástavby: „*mírně posilovat pozici sídla ve vztahu k dominantnímu Tesařovu*“, „*podporovat rozvoj lyžařského areálu U Čápa, včetně související infrastruktury*“.

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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

K odvolávce podatele na potvrzení skutečnosti, že pozemek v jeho vlastnictví je vhodný pro vymezení nové zastavitelné plochy, a to jak ze strany pořizovatele, tak ze strany projektanta při veřejném projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 15.07.2014, je pořizovatel nucen konstatovat, že toto bylo zřejmě nepřesně dovozeno z obsahu odborného výkladu projednávané územně plánovací dokumentace, který, ve smyslu ustanovení § 22 odst. 4 stavebního zákona, zajistil pořizovatel ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě (s projektantem). Projektant v rámci svého odborného výkladu mj. představil základní koncepci rozvoje území obce – „*rozvíjet obec jako horské sídlo venkovského typu se zachováním a posílením Tesařova jako funkčního a správního centra obce*“ a zásady urbanistické koncepce – „*zachovat přirozenou funkční nejednoznačnost urbanizovaných ploch, stavební rozvoj soustředit v dosahu provozované a navrhované veřejné infrastruktury, respektovat stávající kompoziční vztahy atd.*“, a dále koncepci rozvoje jednotlivých sídel s tím, že hodnotou všech

sídel je stávající historicky utvářená urbanistická struktura, konkrétně jižním směrem od centrální části Příchovic se nachází zástavba drobnějšího měřítka, která má venkovský charakter, velký podíl tvoří objekty tradiční lidové architektury (tzn. roubené horské chalupy jizerskohorského typu) a urbanistická koncepce této části sídla odpovídá principům ochrany krajinného rázu, např. chránit ucelené části sídel, osad s rozvolněnou strukturou zástavby podél cest a s hodnotnými, typickými objekty.“

Pořizovatel v průběhu veřejného projednání podrobně vysvětlil, že přestože v úvodní fázi pořizování ÚPK, tj. zejména v rámci zpracování doplňujících průzkumů a rozborů a činností zastupitelstva obce, byly zjišťovány zájmy na provedení změn v území, územní plán nemůže být dokumentem, ve kterém musí být automaticky zohledněny všechny požadavky na změny v území. Bylo vysvětleno, že zpracování a pořizování územního plánu a zejména vymezení zastavitelných ploch podléhá pravidlům nastaveným stavebním zákonem, a jeho prováděcími vyhláškami, dále nutnosti respektování limitů využití území, ale i to, že do procesu pořizování územního plánu vstupují velice výrazně dotčené orgány, jimž je svěřena ochrana veřejných zájmů dle zvláštních právních předpisů. V souladu s uvedeným projektant v návrhu ÚPK vymezil zastavitelné plochy pro funkci bydlení, zejména plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) a plochy pro navazující funkce, tj. pro občanskou vybavenost, sport a rekreaci, a dále plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu. Z odůvodnění návrhu územního plánu jsou zřejmé a sledovatelné důvody vymezení rozsahu a lokalizace jednotlivých zastavitelných ploch – pořizovatelem bylo doporučeno seznámit se v klidu s celým odůvodněním ÚPK a porovnat jeho jednotlivé části ve vzájemných souvislostech. Toto může každý z účastníků jednání, neboť návrh ÚPK včetně odůvodnění byl zveřejněn (dle příslušných ustanovení stavebního zákona a správního řádu) způsobem umožňujícím dálkový přístup a bude zveřejněn do konce zákonné lhůty pro uplatnění námitek a připomínek tj. do 22.07.2014. V průběhu veřejného projednání pořizovatel opakovaně vysvětlil, že záměry na změny v území, které byly uplatněny v průběhu zpracování návrhu ÚPK, nebo jsou uplatněny prakticky na konci procesu pořizování územního plánu, již zohlednit nelze; jsou nad rámec potřeby vymezení zastavitelných ploch, které je podloženo výpočtem při zohlednění dalších rozhodných podkladů. ÚPK v současné době vymezuje optimální potřebu zastavitelných ploch, co do jejich rozsahu i lokalizace, pro přiměřený a odůvodněný rozvoj 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 části veřejného projednání, ve které byly zodpovězeny dotazy účastníků jednání, sice podatel vznesl dotaz č. 7, ale dle přihlášky k dotazu bylo uvedeno hlavní téma dotazu: „*doprava – plocha DS - p.p.č. 1428/2, 1432, 1404 v k. ú. Polubný*“ (dotaz byl podán v zastoupení spoluvlastníka těchto pozemků paní Ivety Žídkové, Bezděčín 53). Dotaz pana Ing. Miroslava Žídka se tedy netýkal možnosti využití pozemku parcelní číslo 697 v katastrálním území Příchovice u Kořenova. V rámci zodpovězení tohoto dotazu nebylo tudíž konkrétně uvedeno, že pozemek ve vlastnictví podatele je vhodný k vymezení jako zastavitelné plochy v daném čase.

Z výše popsaného průběhu části veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 15.07.2014, je zřejmé, že konstatování podatele, uvedené v odůvodnění námítky: „*že pozemek splňuje všechna kritéria Zásad pořizování návrhu ÚP na rozvoj obce (jak bylo veřejně potvrzeno jak pořizovatelem, tak zhotovitelem návrhu ÚP na veřejném projednání)*“ bylo podatelem dovozeno, a nikoliv konkrétně potvrzeno při veřejném projednání.

Z celkového posouzení a odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, je zřejmé, že vymezení další zastavitelné plochy v současné době 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 zásadami (rozpor s principem výstavbu a aktivity koncentrovat do centrálních částí a respektovat historicky utvářené urbanizované krajiny), rozpor s požadavky na ochranu nesporných hodnot území, zejména s požadavky ochrany přírodních a kulturních hodnot a s požadavky na ochranu přírody a krajiny, včetně ochrany krajinného rázu (např. rozpor s prioritami „*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*“, „*nevkládat objekty novostaveb do pohledově exponovaných ploch svahů*“). Vymezením zastavitelné plochy by došlo k nežádoucímu zahuštění rozptýlené zástavby ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH. Rozptýlená zástavba 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 východní části pozemku parcelní číslo 697 v katastrálním území Příchovice u Kořenova, v ÚPK vyhovět.

Předmětná část pozemku je v ÚPK ponechána jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „zeleň - přírodního charakteru“ (ZP).

Námitka č. 27 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

Námitku podal vlastník pozemku parcelní číslo 321/2, pozemku parcelní číslo 322/3, pozemku parcelní číslo 322/1 a pozemku parcelní číslo st. 46, vše v katastrálním území Polubný:

Paní Elvíra Mandlíková

Datum narození: 20.03.1943

Místo (adresa) trvalého pobytu: Na Okrouhlíku 39, 182 00 Praha 8

Námitka byla doručena pořizovateli dne 23.07.2014 a zaevidována pod č.j. 772/2014.

Obsah uplatněné námitky:

„Nesouhlas s návrhem zastavitelného území, ozn. P-Z19. Nesouhlas s návrhem zastavitelného území, ozn. P-Z17, část území katastr Polubný, č.p. 321/2 vyjmout. Žádost o vyjmutí uvedeného z návrhu územního plánu“.

Odůvodnění uplatněné námitky:

„Parcela č. 321/2 pro své rozměry není vhodná k zastavění. Parcela č. 322/3: návrh mění krajinný ráz, výhledy do krajiny, tím omezí má vlastnická práva, sníží hodnotu mých pozemků (stav. parcela č. 46, poz. parc. č. 322/1). Podloží parcely č. 323/2 tvoří zahrnutá divoká skládka“.

Území dotčené námitkou vymezila podatelka takto:

pozemek parcelní číslo 321/2 a pozemek parcelní číslo 322/3, oba v katastrálním území Polubný

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

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 27 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 27:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem.

Námítka uplatněná proti návrhu územního plánu musí mít náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem:

- dle ustanovení § 22 odst. 3 stavebního zákona se při veřejném projednání námítka, 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

Pořizovatel prověřil, že námitka, uplatněná paní Elvírou Mandlíkovou, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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 námítka, a nahlédnutím do veřejně přístupné aplikace Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního – nahlížení do katastru nemovitostí online, pořizovatel zjistil, že paní Elvíra Mandlíková, bytem Na Okrouhlíku 39, 182 00 Praha 8, je vlastníkem pozemku parcelní číslo 321/2, pozemku parcelní číslo 322/3, pozemku parcelní číslo 322/1 a pozemku parcelní číslo st. 46, vše v katastrálním území Polubný.

V odůvodnění námítka podatelka uvádí své dotčení návrhem řešení Územního plánu Kořenov (viz citované odůvodnění námítka). Námitka je tedy uplatněna oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námítka proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 23.07.2014 a zaevidována pod č.j. 772/2014. Z otisku poštovního razítka je zřejmé, že námitka byla podána poštovní přepravou dne 22.07.2014. Dle § 40 odst. 1 písm. d) správního řádu je lhůta zachována, je-li posledního dne lhůty podána poštovní zásilka, adresovaná správnímu orgánu, držiteli poštovní licence. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem, neboť v případě námítka, která je poslední den zákonné lhůty předána jako zásilka, adresovaná pořizovateli, poštovní přepravou, je lhůta zachována.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 27, uplatněné proti návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen 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. 500/2006Sb.) 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.

Předmětem uplatněné námitky je požadavek podatelky, vlastníka pozemku parcelní číslo 321/2, pozemku parcelní číslo 322/3, pozemku parcelní číslo 322/1 a pozemku parcelní číslo st. 46, vše v katastrálním území Polubný, na zrušení určení k zastavění zastavitelné plochy P-Z19, vymezené v návrhu ÚPK jako plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) a dále na zrušení určení k zastavění části zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) P-Z17 v rozsahu pozemku parcelní číslo 321/2 v katastrálním území Polubný, který má výměru 173m².

Zastavitelná plocha P-Z19 je vymezena ve východní části Polubného, při místní komunikaci, je součástí zastavěného území. Zastavitelná plocha P-Z17 je vymezena v proluce mezi zastavěným územím ve východní části Polubného, je součástí zastavěného území.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění rozhodnutí o námitce je 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. Urbanistická koncepce byla stanovena s ohledem na specifický charakter obce Kořenov a její současná podoba je výsledkem koordinace veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy a vyjadřovaných ve stanoviscích dotčených orgánů, kterým tato ochrana přísluší, se zájmy soukromými, tak jak k ní postupně docházelo v průběhu dlouhodobého a komplikovaného pořizování ÚPK.

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 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 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), i) 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 jednoznačně 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 uplatnila připomínku ohledně pozemku parcelní číslo 321/2 v katastrálním území Polubný (nesouhlas s vymezením v zastavitelné ploše P-Z17), ohledně pozemku parcelní číslo 322/3 v katastrálním území Polubný (nesouhlas s vymezením v zastavitelné ploše P-Z19), ohledně pozemku parcelní číslo 322/1 v katastrálním území Polubný (nesouhlas s vymezením pozemku jako zastavitelné plochy), ohledně pozemku parcelní číslo 322/3, 323/2, 317/1, 318/2 v katastrálním území Polubný (nesouhlas s vymezením pozemků jako zastavitelné plochy P-Z19). Připomínka byla vyhodnocena v tom smyslu, že řešením ÚPK nebylo připomínce vyhověno, neboť vymezení zastavitelných ploch je součástí odůvodněné koncepce rozvoje území obce.

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 neznámá, 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 je zastavitelná plocha P-Z19, proti jejímuž vymezení podatelka brojí, částečně součástí území určeného územním plánem k zastavění.

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, 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 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 – druhá a třetí 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 převážně 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 2500m² na jednu bytovou jednotku v případě rodinných domů a 300m² 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 000m² (74 bytových jednotek x 2500), potřeby ploch pro bydlení v bytových domech 2 400m² (8 bytových jednotek x 300) a rezervy 28 110m² (rezerva 15%). Celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; 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% (3190m²). 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 rozsah 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).

Zastavitelné plochy, proti jejichž vymezení podatelka brojí, se nacházejí 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 podatelka označila jako území dotčené námitkou, je zařazeno do podoblastí krajinného rázu C-2 Příchovicko – polubenská, místo krajinného rázu MKR 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 východiších 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 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 podatelka označila jako území dotčené námitkou, 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“.

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).

Konkrétní odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, má přímou návaznost na uvedené skutečnosti obecnějšího charakteru, které objasňují principy vymezování zastavitelných ploch v ÚPK. Jak již bylo uvedeno, cílem územního plánování je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§18 odst. 2 stavebního zákona). Ve smyslu § 18 odst. 3 stavebního zákona je dalším cílem územního plánování koordinace veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby i jiných činností ovlivňujících rozvoj území.

S ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces pořizování byl návrh ÚPK projednán v opakovaném společném jednání (konalo se 08.01.2013) a v novém veřejném projednání (konalo se 15.07.2014). V této souvislosti pořizovatel považuje pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, za vhodné uvést i následující vypovídající skutečnosti, které se týkají předchozích fází pořizování ÚPK, a z nichž je zřejmé, že v průběhu procesu pořizování došlo ke koordinaci veřejných a soukromých zájmů, a že stanovení urbanistické koncepce v průběhu pořizování ÚPK mělo svůj vývoj právě z hlediska zajištění této koordinace.

Dále je popsán vývoj stanovení urbanistické koncepce v dané lokalitě; resp. vývoj vymezení zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) P-Z19 a P-Z17 v průběhu procesu pořizování ÚPK.

Zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) P-Z19:

V návrhu ÚPK, předloženému ke společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010, byla zastavitelná plocha P-Z19 vymezena v mnohem větším rozsahu a dále na ni navazovala zastavitelná plocha P-Z20. Obě tyto plochy byly vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR).

K tomuto návrhu řešení uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – Správa CHKO JH dne 03.11.2010 stanovisko zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 cit.: „*Správa CHKO JH nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch – smíšené obytné – rekreační (SR). Jedná se o silně podmáčenou až mírně zrašelinělou louku – nivu se společenstvy pcháčových luk a tužebníkových lad se vzácnějšími mokřadními druhy. Záměr by vyžadoval likvidaci biotopu odvodněním a terénní úpravou, což je v rozporu se smyslem CHKO podle §25 zákona č. 114/1992 Sb. Správa CHKO JH souhlasí s vymezením plochy P-Z19 pouze na pozemku parcelní číslo 323/2 (část), 318/2, 322/3 s dopravním napojením z místní (účelové) komunikace od západu pro 2 RD podle přiloženého nákresu.*“ Důvodem souhlasu vymezení zastavitelné plochy P-Z19 v redukováném rozsahu je situování plochy ve čtvrté zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH s přímou vazbou na místní komunikaci. Tato část území byla v minulosti zasažena výstavbou kanalizace a lze ji obtížně vrátit do původního stavu. Naopak na ostatním území – na podmáčené louce je evidován výskyt zvláště chráněného druhu rostliny *Dactylorhiza majalis*.

Úřad územního plánování (Městský úřad Tanvald), 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-Z19 bude upravena dle zákresu a zařazena do příslušné textové a grafické části ÚPK. Plocha P-Z20 bude vypuštěna.*“ Ve smyslu tohoto pokynu úřadu územního plánování byl návrh ÚPK projektantem upraven a předložen k prvnímu veřejnému projednání.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny a na základě pokynu pořizovatele, resp. úřadu územního plánování, byla zastavitelná plocha P-Z19 redukována na minimální přijatelný rozsah z hlediska veřejného zájmu, který je tento dotčený orgán oprávněn hájit, tj. z hlediska ochrany přírody a krajiny. Vymezení zastavitelné plochy v dohodnutém rozsahu tedy 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.

V rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 12.07.2011 podatelka neuplatnila námitku ani připomínku.

Upravený návrh ÚPK byl dále předložen k opakovanému společnému jednání s dotčenými orgány, s krajským úřadem a se sousedními obcemi dle § 50 odst. 2 stavebního zákona. Opakované společné jednání 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 neuplatnil k rozsahu vymezení plochy P-Z19 žádné připomínky ani nové požadavky. Je tedy dokladováno, že plocha je vymezena v rozsahu dohodnutém s příslušným dotčeným orgánem a její vymezení odpovídá výsledku této dohody v předchozích fázích pořizování ÚPK.

Připomínka podatelky k vymezení plochy P-Z19, uplatněná v rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, včetně jejího vyhodnocení, je uvedena výše.

Zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) P-Z17:

V návrhu ÚPK, předloženému 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 konečné vymezení.

K tomuto návrhu řešení uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – 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 štětinolistým (Meum athamanticum)*“.

Úřad územního plánování (Městský úřad Tanvald), 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 prvnímu veřejnému projednání.

V rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 12.07.2011, uplatnil proti návrhu ÚPK námitku vlastník pozemku parcelní číslo 321/3 v katastrálním území Polubný, pan Jiří Hejna, bytem Polubný 51, 468 50 Kořenov. Obsahem uplatněné námítky byl požadavek na vymezení pozemku v jeho vlastnictví jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), za účelem umístění stavby rodinného domu. V té souvislosti při veřejném projednání dne 12.07.2011 pořizovatel, resp. úřad územního plánování, uvedl, že plocha byla vymezena v návrhu ÚPK pro společné jednání jako zastavitelná plocha P-Z17.

Na závěr prvního veřejného projednání uplatnily k námitce pana Jiřího Hejny stanovisko dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH) a ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje).

Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – „*posoudí podrobněji lokalitu z hlediska výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a sdělí výsledné stanovisko do 31.07.2011*“.

Dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu – „*nemá námitek k vymezení plochy pozemku p.č. 321/3 v katastrálním území Polubný jako zastavitelné plochy pro bydlení. 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, uplatněné panem Jiřím Hejnou, 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 štětinolistého (Meum athamanticum). Při podrobném šetření bylo zjištěno, že koprník štětinolistý se vyskytuje v jihovýchodní části pozemku. Na základě provedeného*

šetření Správa CHKO JH souhlasí se zařazením pozemku p.č. 321/3 podle přiložené situace do plochy smíšené obytné rekreační - návrh“.

Na základě konečného stanoviska Správy CHKO JH stanovil pořizovatel, resp. úřad územního plánování, 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)“.*

Zákres, dle kterého byl návrh ÚPK na základě prokazatelného pokynu pořizovatele (v té době příslušného úřadu územního plánování) upraven, zahrnoval i pozemek parcelní číslo 321/2 v katastrálním území Polubný.

Upravený návrh ÚPK byl dále předložen k opakovanému společnému jednání s dotčenými orgány, s krajským úřadem a se sousedními obcemi dle § 50 odst. 2 stavebního zákona. Opakované společné jednání 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 CHKO JH 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.*“.

Je tedy dokladováno, že zastavitelná plocha P-Z17 je vymezena v rozsahu dohodnutému s příslušným dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny a její vymezení odpovídá výsledku dohody v předchozích fázích pořizování ÚPK. Vymezení zastavitelné plochy v dohodnutém rozsahu tedy 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.

Připomínka podatelky k vymezení plochy P-Z17, uplatněná v rámci projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, včetně jejího vyhodnocení, je uvedena výše.

Z citace § 18 odst. 3 stavebního zákona dále vyplývá, že cílem územního plánování je koordinace všech záměrů změn v území. Jak veřejných záměrů změn v území, tak veřejných a soukromých záměrů změn v území, ale i koordinace soukromých záměrů změn v území.

V rámci koordinace soukromých záměrů změn v území, je pořizovatel územního plánu zpravidla postaven před naprosto protichůdné záměry na změny v území, vyjádřené vlastníky pozemků v rámci námitek uplatněných proti návrhu územního plánu v průběhu veřejného projednání. Typickou situací, kterou pořizovatel musí řešit, je, že vlastníci pozemků v řešeném území, které nejsou vymezeny jako zastavitelné plochy, se důrazně dožadují toho, aby pozemky v jejich vlastnictví jako zastavitelné plochy vymezeny byly. Naproti tomu vlastníci pozemků v plochách stabilizovaných a v plochách, které jsou vymezeny jako zastavitelné, důrazně proti vymezení dalších zastavitelných ploch brojí.

Cílem územního plánování v tomto případě je nalezení vyváženosti výsledného řešení tak, aby, v souladu s koncepcí rozvoje obce, s urbanistickou koncepcí, s ochranou hodnot území a s respektováním limitů jeho využití, byly vymezeny zastavitelné plochy v rozsahu, který umožní rozvoj obce, s tím, že vymezení zastavitelných ploch může znamenat případné omezení ostatních vlastníků pozemků a staveb v odůvodněné, únosné a přijatelné míře,

samozřejmě za předpokladu, že potřeba vymezení nových zastavitelných ploch bude prokázána a řádně odůvodněna.

Že tento nelehký úkol je ÚPK splněn, je zřejmé z obsáhlého odůvodnění principu stanovení urbanistické koncepce v ÚPK, zejména vymezování zastavitelných ploch.

Vymezení zastavitelných ploch P-Z19 a P-Z17 je řádně odůvodněno. Zastavitelná plocha P-Z19 je z cca 10% převzata z ÚPnSÚ, plocha vhodně doplňuje stávající zástavbu na jihovýchodním okraji Polubného, přístup je zajištěn ze stávající místní komunikace, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje. Zastavitelná plocha P-Z17 je nově vymezená zastavitelná plocha v proluce mezi zastavěným územím ve východní části Polubného, ve východní části 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.

Velmi výrazná redukce plochy P-Z19 po prvním společném jednání, oproti původnímu rozsahu, znamená minimalizaci omezení okolí. Navazující území je vymezeno jako plochy s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP). Z kapitoly 10.9.3 textové části odůvodnění s názvem „Odůvodnění vymezení systému sídelní zeleně“ vyplývá, že důvodem pro vymezení systému sídelní zeleně v ÚPK je potřeba chránit systém sídelní zeleně jako významný kompoziční prvek území a ochrana zeleně z důvodů jejich rekreačních a ekostabilizačních funkcí. Systém sídelní zeleně v ÚPK představují samostatné plochy s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP) a dále plochy zeleně, které jsou zahrnuty v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Návaznost a žádoucí kombinace vymezení ploch s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP) a „smíšené obytné – rekreační“ (SR) v zastavěném území je naplněním koncepce rozvoje obce i stanovené urbanistické koncepce (viz podrobné výše uvedené odstavce tohoto odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 27, uplatněné proti návrhu ÚPK, které odůvodňují koncepci rozvoje obce a stanovení urbanistické koncepce). Stanovením podmínek plošného a prostorového uspořádání (charakter a struktura zástavby, minimální výměra pro vymezování stavebních pozemků, výšková hladina zástavby, koeficient zastavěných ploch) vytváří ÚPK předpoklady pro stabilizaci rekreačního charakteru obce. Umístění nových objektů zejména pro bydlení a pro rekreaci dle poměrně přísných a jednoznačných podmínek prostorového uspořádání je zárukou, že zástavba nebude nežádoucím způsobem zahušťována, a to jak v zastavitelných plochách, tak ve stabilizovaném území. Výsledná podoba ÚPK, zejména stanovená urbanistická koncepce, je vyjádřením vyváženého řešení, vytvářejícího předpoklady pro neznehodnocení kvalitního prostředí a pro budoucí harmonické využívání území.

Navíc pořizovatel zdůrazňuje, že vymezení zastavitelných ploch v zastavěném území je naplněním jednoho ze základních principů stavebního zákona, vyjádřeného ustanovením §18 odst. 4 stavebního zákona, jímž je ochrana nezastavěného území, s cílem snižování nebezpečí nevratného procesu přeměny nezastavěného území, a z toho plynoucích požadavků na hospodárné využívání zastavěného území, s ohledem na specifický charakter obce Kořenov ještě s výraznou prioritou ochrany volné nezastavěné krajiny a uchování typické kompozice osídlení se souvisle, avšak nikoli pravidelně, zastavěnými sídly a řídcí rozptýlenou zástavbou ve vyšších polohách.

V územním plánování může dojít k upřednostnění veřejného zájmu (veřejného zájmu územního plánování, jímž je územní rozvoj, zhodnocování území, ochrana krajiny, ochrana nezastavěného území, hospodárné využívání zastavěného území a odůvodněné vymezení zastavitelných ploch) před soukromým, jímž může být možné omezení výhledu do krajiny. Dle podrobného zdůvodnění a uvedení všech rozhodných skutečností a jejich souvislostí je zřejmé, že zastavitelné plochy P-Z19 a P-Z17 jsou vymezeny v souladu s veřejným zájmem, který chrání územní plánování v koordinaci s veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny (dotčený orgán respektoval redukovaný rozsah zastavitelné plochy P-Z19 a současně zajistil ochranu podmáčené louky s biotopy vlhkých pcháčovských luk a vlhkých tužebníkových lad s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny; respektoval úpravu zastavitelné plochy P-Z17 a současně zajistil ochranu části pozemku s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny).

Zachování výhledu do krajiny, případně únosné omezení výhledu, lze řešit v rámci vhodného umístění staveb v zastavitelné ploše P-Z19. Pořizovatel je toho názoru, že lze nalézt kompromisní řešení, neboť stanovení minimální výměry pro vymezení stavebních pozemků v zastavitelných plochách s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) je 1000m². Tato poměrně velká minimální výměra budoucího stavebního pozemku předurčuje více možných variant umístění stavby rodinného domu na pozemku tak, aby k omezení vlastníků okolních pozemků a staveb buď vůbec nedošlo, nebo aby omezení výhledu do krajiny, subjektivně vnímané vlastníky okolních pozemků a staveb, bylo minimální.

Jediným možným dotčením podatelky řešením ÚPK (uváděným podatelkou v námitce), by se mohlo jevit případné částečné omezení výhledu do krajiny (což je možné vyloučit nebo minimalizovat vhodným umístěním staveb v zastavitelných plochách, viz výše), případně časově omezené, přechodné zhoršení životního prostředí při vlastní realizaci staveb. Avšak, jak plyne z povahy územního plánování, vlastníci nemovitostí, kteří jsou tímto plánováním dotčeni, jsou ve spravedlivé míře povinni strpět určitá omezení. V rámci odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, bylo ve všech souvislostech, které odpovídají okolnostem daného případu, prokázáno, že řešení ÚPK naplňuje požadavek na opatření obecné povahy, jímž bude ÚPK vydán – na minimalizaci zásahu do vlastnických práv, která jako jediná možná je činěna na základě zákona. Důvod případného minimálního zásahu má zákonné cíle (veřejný zájem územního plánování), je činěn v nezbytně nutné míře (výrazná redukce zastavitelné plochy P-Z19 a redukce plochy P-Z17), nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli (striktní podmínky prostorového uspořádání, které jsou zárukou stabilizace charakteru obce), nediskriminačním způsobem (stanovení urbanistické koncepce obce v základu dle obecných urbanistických principů a zásad; v případě obce Kořenov však stanovení urbanistické koncepce jednotlivých sídel může vykazovat odlišnost plynoucí z charakteru a jedinečnosti jednotlivých sídel, např. horské osady Jizerka, samot typu Václavíkova Studánka, cenného území z hlediska ochrany krajinného rázu v Rejdicích apod. – v daném případě je odlišnost plynoucí z charakteru a jedinečnosti jednotlivých sídel žádoucí, přínosná a odůvodněná) a s vyloučením libovůle (odůvodněné vymezení zastavitelných ploch).

V souvislosti s možnostmi využití zastavitelné plochy P-Z17 pořizovatel dodává, že se zřetelem na vymezení systému sídelní zeleně v ÚPK, který představují samostatné plochy s rozdílným způsobem využití „zeleň – přírodního charakteru“ (ZP) a dále plochy zeleně, které jsou zahrnuty v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, lze pozemek parcelní číslo 321/2 v katastrálním území Polubný, v souladu se stanovenými podmínkami

využití ploch „smíšené obytné – rekreační“ (SR) využít jako zeleň, zejména ochrannou a izolační (jako přípustné využití ploch). Pozemek ve vlastnictví podatelky tak může být začleněn do systému sídelní zeleně a představovat jistý kompoziční prvek území oddělující budoucí zástavbu pozemku parcelní číslo 321/3 v katastrálním území Polubný a další dva pozemky ve vlastnictví podatelky situované jižně od zastavitelné plochy P-Z17.

V závěru pořizovatel konstatuje, že ÚPK byl, souladu se stavebním zákonem, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Pořízení ÚPK dle základních principů územního plánování vyjádřených cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, znamená předpoklady pro rozvoj a zhodnocení území, nikoliv hrozbu opaku, jak vyjádřila ve své námitce podatelka.

Ze všech shora uvedených důvodů nelze požadavku na zrušení určení zastavitelné plochy P-Z19 a části zastavitelné ploch P-Z17, které byly vymezeny v návrhu ÚPK jako plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR), k zastavění vyhovět. Zastavitelné plochy P-Z17 a P-Z19 jsou v ÚPK ponechány.

Námítka č. 28 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, projednal, dle ustanovení §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh 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.

**Námítku podal vlastník pozemku parcelní číslo st. 322 v katastrálním území Jizerka: Pan Michael Bezecný
Datum narození: 26.11.1966
Místo (adresa) trvalého pobytu: Žďár 138, 468 41 Tanvald**

Námítka byla doručena pořizovateli dne 23.07.2014 a zaevidována pod č.j. 774/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„Od roku 1998 jsem majitelem pozemku č. stp. 322 v katastrálním území Jizerka, obec Kořenov, a podávám dle § 52 odst. 3 stavebního zákona námítku k návrhu Územního plánu obce Kořenov.

Na pozemku č. stp. 322 stál v minulosti objekt sklářské hutě. Dle původní vyhlášky obce Kořenov i podle současné koncepce připravovaného plánu, nic nebrání ve skutečnosti, aby zcela v souladu s charakterem osady Jizerka, v souladu s koncepcí nového územního plánu bod 2/2, v souladu s CHKO Jizerské hory, byla obnovena nemovitost na uvedené parcele.

V minulosti již správní orgány a obec řešily obdobné případy ve prospěch majitelů a povolily stavby s původními nebo posunutými základy na parcelách p.č.1847/3 a p.p.č. 1814/4 (č.stp. 513), vše v k.ú. Jizerka, obec Kořenov. Z tohoto důvodu jsem zažádal Obec Kořenov o změnu využití části území na parcele č. stp. 322 v k.ú. Jizerka pro obnovení objektu bývalé sklářské hutě na původních základech tak, aby byl zachován ráz osady Jizerka, a z tohoto důvodu žádám o změnu návrhu územního plánu tak, aby byla parcela č. stp. 322 vyznačena dále jako stavební.

V této souvislosti považuji za podstatné uvést, že za této právní a územně-právní situace jsem pozemek stp. 322 nabyt do svého vlastnictví. Dále zdůrazňuji, že na pozemku byla postavena dříve jako původní stavba – sklárna a je mým zájmem toto obnovit. Mám zájem podpořit ráz osady Jizerka právě obnovením stavbou sklárny v původní rozloze a stylu, se zachováním prvků původní lidové architektury. Rovněž předpokládám obnovu sklářské ruční výroby v části objektu, zejména ateliery a zázemím pro umělce s možností pořádání vernisáží, wokshopů apod. Tyto činnosti by neohrozily historický daný charakter Jizerky, naopak by jej zvýraznily a zároveň by pomohly ke společnému vzestupu osady Jizerka a celé oblasti.

Tuto svoji námitku též opírám o skutečnosti, které za posledních cca 10 let na Jizerce pod taktovkou vrcholných zástupců obce a CHKO Jizerské hory provádějí a povolují. Povoluje se odstraňování starých staveb i s jejich základy a nahrazováním novými, mnohdy vůbec nekorespondujícími základy starých staveb. K tomuto porušení došlo u objektu číslo popisné 2. v majetku Nadace pro Jizerské hory (p. Hušek a spol.), chalupa č.p. 22 (bývalý penzion Stará Celnice), služebna Horské služby, pozůstatky po požáru Hnojového domu a v současné době i celková přestavba domu (Staré Horákovny pod vrcholem Bukovce). V loňském roce počala stavba penzionu na pozemku p.č. 1847/3, jako stavba v místě původního objektu č.p.1. Tento objekt ovšem dle současného katastru nemovitostí stál na pozemku p.č. 1847/1. Tato stavba je tak úplně mimo původní základy.

Vzhledem k tomu, že regulativy stanovené územním plánem nelze úředníky extenzivně vykládat v neprospěch občana, když se jedná o veřejněprávní předpis, považuji za oprávněné, aby moje pozice novým územním plánem nebyla zhoršena a abych měl nadále možnost ucházet se v řádném územním, popř. stavebním řízení o souhlas s umístěním a realizací stavby, která bude odpovídat historické a architektonické tradici obce Kořenov a osady Jizerka.

Z výše uvedených důvodů se cítím rozhodnutím příslušných orgánů, které se vyjádřily zamítavě k obnově sklárny na pozemku č. stp. 322 poškozený, a to převážně v návaznosti na správní řád – základní zásady činnosti správních orgánů, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (zásada legitimního očekávání) – zákon č. 500/2004 Sb., ve správním řádu Hlava II, § 2 odst. 4.“

Odůvodnění uplatněné námitky:

„Jako vlastník pozemku č. stp. 322, k.ú. Jizerka, obec Kořenov jsem dotčen návrhem ÚP Kořenov, jelikož tato plocha je vymezena v nezastavěném území ve funkčním využití ploch přírodních NP.

Jako vlastník pozemku navrhuji pozemek č. stp. 322 jako zastavitelnou, což mě současný návrh ÚP Kořenov neumožňuje (takto byla podána i námitka a připomínka v předchozí fázi procesu pořízení ÚP Kořenov), proto navrhuji na pozemku vymezit zastavitelnou plochu ve funkčním využití ploch pro obnovu původní stavby.

Území dotčené námitkou vymezil podatel takto:

pozemek parcelní číslo st. 322 v katastrálním území Jizerka, vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: zbořeniště

V námitce podatel uvedl údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva.

V návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byl předmětný pozemek vymezen jako zastavěné území, jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE č. 28 – NÁMITCE SE NEVYHOVUJE

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 28:

1. Prověření, zda uplatněná námitka obsahuje náležitosti stanovené stavebním zákonem a správním řádem

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 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 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

Pořizovatel prověřil, že námitka, uplatněná panem Michaelem Bezecným, má všechny náležitosti, které je nezbytné, s ohledem na citovaná ustanovení stavebního zákona a správního řádu, požadovat.

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 Michael Bezecný, bytem Žďár 138, 468 41 Tanvald, je vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 322 v katastrálním území Jizerka.

Na základě textu a odůvodnění uplatněné námítky je zřejmé, že podatel spatřuje své dotčení návrhem řešení ÚPK ve skutečnosti, že pozemek v jeho vlastnictví nebyl vymezen jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby sklárny, resp. obnovení původního objektu sklářské hutě, včetně zázemí pro umělce.

Vzhledem k tomu, že v textu námítky podatel vyjádřil svůj názor ohledně svého dotčení návrhem řešení ÚPK a k tomu, že je vlastníkem pozemku v obci Kořenov, má tedy 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 naloženo, přiznal pořizovatel podateli oprávnění podat námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Námitky proti 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 veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 23.07.2014 a zaevidována pod č.j. 774/2014. Z otisku poštovního razítka je zřejmé, že námitka byla podána poštovní přepravou dne 22.07.2014. Dle § 40 odst. 1 písm. d) správního

řádu je lhůta zachována, je-li posledního dne lhůty podána poštovní zásilka, adresovaná správnímu orgánu, držiteli poštovní licence. **Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem, neboť v případě námítky, která je poslední den zákonné lhůty předána jako zásilka, adresovaná pořizovateli, poštovní přepravě, je lhůta zachována.**

3. Odůvodnění rozhodnutí o námitce – vlastní věcné odůvodnění

Při rozhodování o námitce č. 28 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.

Předmětem uplatněné námítky je požadavek podatele, vlastníka pozemku parcelní číslo st. 322 v katastrálním území Jizerka, na vymezení pozemku jako zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby sklárny, resp. obnovení původního objektu sklářské hutě, včetně zázemí pro umělce.

Pozemek je situován v centrální části horské osady Jizerka, jedná se o přes 100 let staré základy, které jsou historickým dokladem vývoje osady Jizerka a tedy unikátním prvkem historické charakteristiky krajinného rázu osady. Pozemek se nachází v nadregionálním biocentru Jizerské louky, v Ptačí oblasti Jizerské hory, v evropsky významné lokalitě Rašeliniště Jizerky.

Pro vlastní věcné rozhodnutí o této námitce a pro odůvodnění tohoto rozhodnutí je zásadním situování území, které podatel vymezil jako území dotčené námitkou, 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 pořizení 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 památkové rezervaci 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 výkresu a odůvodněna v grafické části odůvodnění – v koordinačním výkresu.

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 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 uplatnil podatel připomínku, jejímž obsahem byl požadavek na obnovení nemovitosti na stp. č. 322 v katastrálním území Jizerka. Připomínka byla vyhodnocena v tom smyslu, že řešením ÚPK nebylo připomínce vyhověno, neboť dotčený orgán na úseku památkové péče (Ministerstvo kultury) uplatnil v rámci svého stanoviska k připomínkám a námitkám, uplatněným při prvním veřejném projednání, které se konalo dne 12.07.2011, požadavek neumísťovat v území památkové rezervace Jizerka obdobné stavby, které zde byly v minulosti umístěny. Současně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem konstatovali, že je nutno odlišit možnosti současně platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov, schváleného v roce 1996 a současnou situaci v rámci procesu pořizování nového územního plánu.

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 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 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, 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 zejména 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.

V této souvislosti se pořizovatel musel zabývat tím, jakého charakteru je požadavek podatele na změnu v území, kterou má být obnova nemovitosti - stavba sklárny. S ohledem na konstatování podatele v textu námitky „*mám zájem podpořit ráz osady Jizerka právě obnovením stavby sklárny v původní rozloze a stylu, se zachováním prvků původní lidové architektury*“ a dále na to, že k obnově sklářské ruční výroby by mělo dojít pouze v části objektu, pořizovatel dovozuje, že úmyslem podatele není stavba pro výrobu, neboť dnešní ráz osady Jizerka je převážně rekreační, rozhodně ne výrobní. Dle dalšího konstatování podatele v textu námitky „*rovněž předpokládám obnovu sklářské ruční výroby v části objektu, zejména ateliery a zázemí pro umělce s možností pořádání vernisáží, wokshopů apod.*“ lze dovodit, že by se mělo jednat o stavbu pro specifický způsob rekreace, se kterou souvisí s ní slučitelné občanské vybavení, které by spočívalo v obnově sklářské ruční výroby v části objektu, včetně využití jiných částí objektu pro ateliery a zázemí pro umělce s možností pořádání vernisáží, wokshopů apod. Další konstatování ohledně záměru podatele „*tyto činnosti by neohrozily historický daný charakter Jizerky, naopak by jej zvýraznily a zároveň by pomohly ke společnému vzestupu osady Jizerka a celé oblasti*“ opět poukazuje na záměr zvýšení atraktivity lokality, zejména z hlediska turistického ruchu a umožnění specifického, zajímavého druhu rekreace, a to i mimo hlavní letní a zimní rekreační sezónu.

Přestože v ÚPK nejsou samostatně vymezeny plochy rekreace, konfrontoval pořizovatel uvedené posouzení a vyhodnocení záměru podatele podpůrně i s ustanovením § 5 a § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V ustanovení § 5 odst. 2 se uvádí cit.: „Plochy rekreace zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami“. V ustanovení § 6 odst. 2 se uvádí cit.: „Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné“.

Z citace příslušných ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb. je zřejmé, že záměr podatele dle poměrně strohého popisu v textu námítky, odpovídá spíše specifické formě rekreace spojené se slučitelným občanským vybavením, než občanskému vybavení, pro které jsou mj. podmínkou kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury.

S ohledem na výše uvedené posouzení záměru podatele dospěl pořizovatel k závěru, že požadavek podatele je požadavkem na vymezení další zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití, která by umožnila umístění stavby pro specifický způsob rekreace, se kterou souvisí slučitelné občanské vybavení, které by spočívalo v obnově sklářské ruční výroby v části objektu, včetně využití dalších částí objektu pro ateliery a zázemí pro umělce s možností pořádání vernisáží, wokshopů apod. Závěr posouzení záměru podatele pořizovatelem koresponduje s textem námítky, která byla uplatněna podatelem v rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 12.07.2011. Jedná se o písemnost ze dne 12.07.2011, adresovanou úřadu územního plánování (Městskému úřadu Tanvald), který byl v té době pořizovatelem ÚPK. V písemnosti mj. podatel uvádí cit.: „*Navrhuji, aby návrh územního plánu obce Kořenov, týkající se osady Jizerka byl změněn tak, že na mém pozemku st.p.č. 322 v katastrálním území Jizerka je možné realizovat výstavbu objektu s funkčním využitím smíšené obytné – rekreační, případně občanská vybavenost – komerční zařízení malá a střední.*“ V uvedené písemnosti podatel upřednostnil, v souvislosti se svým záměrem na využití pozemku v jeho vlastnictví, vymezení tohoto pozemku jako plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR).

Vymezení samostatné plochy s rozdílným způsobem využití, která by byla vymezena výhradně za účelem zajištění podmínek pro rekreaci, by nebylo účelné, a proto ji ÚPK nevymezuje. Z tohoto důvodu je požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro výstavbu výše popsaného, specifického objektu pro rekreaci zahrnut do posouzení a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) a pokud se v dalším textu hovoří v souvislosti s těmito plochami o bydlení je nutno toto chápat i v tom smyslu, že tyto plochy s rozdílným způsobem využití zahrnují jak pozemky staveb pro bydlení, tak pozemky staveb pro rodinnou i ostatní rekreaci a jejich možné kombinace.

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 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 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 510m²; 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 – 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% (3190m²). 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, převážně ploch „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR), vymezených ÚPK, v nichž je dle výše uvedeného neoddělitelně zahrnuta i různá forma rekreace, 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. 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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 nejcennější 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 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 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 vymezování 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 podatel označil jako území dotčené námitkou, 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. 127/1995 Sb., 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, nezpochybnitelně 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 vymezení plochy památkové rezervace jako plochy, 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 vymezení v území památkové rezervace Jizerka žádnou další novou zastavitelnou plochu, vyjma 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 popsanych 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.

K části uplatněné námitky, v níž podatel poukazuje na zohlednění stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody (Správa CHKO JH) cit.: *„Tuto svoji námitku též opírám o skutečnosti, které za posledních cca 10 let na Jizerce pod taktovkou vrcholných zástupců obce a CHKO Jizerské hory provádějí a povolují.“* *„Z výše uvedených důvodů se cítím rozhodnutím příslušných orgánů, které se vyjádřily zamítavě k obnově sklárny na pozemku č. stp. 322 poškozený, a to převážně v návaznosti na správní řád – základní zásady činnosti správních orgánů, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.“* pořizovatel uvádí následující:

S ohledem na nestandardní komplikovaný a dlouhodobý proces pořizování byl návrh ÚPK projednán v opakovaném společném jednání (konalo se dne 08.01.2013) a následně v novém veřejném projednání (konalo se 15.07.2014). V této souvislosti pořizovatel považuje pro odůvodnění rozhodnutí o této námitce, uplatněné proti návrhu ÚPK, za vhodné a doplňující uvést i následující vypovídající skutečnosti, které vyplývají z předchozích fází pořizování ÚPK. V návrhu ÚPK, předloženém k prvnímu společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010, bylo území, které podatel označil jako území dotčené námitkou, vymezeno jako zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „občanské vybavení – veřejná infrastruktura“ (OV) J-P1. K tomuto návrhu řešení uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – 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 zbořeniště 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 viz výše).“*

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 prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo 12.07.2011, uplatnil podatel námitku, ke které na závěr veřejného projednání uplatnily stanoviska dotčené orgány na úseku ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH), ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Libereckého kraje) a státní památkové péče (Ministerstvo kultury).

Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – *„tvá na svém stanovisku zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 ze dne 03.11.2010.“*

Dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu - „konstatuje, že předmětný stavební pozemek dle evidence KN p.č. 322 v k.ú. Jizerka není součástí zemědělského půdního fondu. Námitka se nedotýká zájmů ochrany zemědělského půdního fondu.“

Dotčený orgán na úseku státní památkové péče - „Ministerstvo kultury nesouhlasí s vymezením plochy pozemku parcelní číslo st. 322 v katastrálním území Jizerka jako zastavitelné pro výstavbu Sklářny 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.“

Na tu část námítky, která se týká jednání a stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny (Správy CHKO JH), pořizovatel nemůže reagovat, neboť v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu mohou vlastníci pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, uplatnit námitky pouze k projednávanému návrhu územního plánu, nikoliv ke stanovisku dotčeného orgánu. Při pořizování územně plánovací dokumentace je povinností pořizovatele postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány, chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů (§ 4 odst. 2 stavebního zákona); v případě pořizování ÚPK pořizovatel (ať to byl úřad územního plánování – Městský úřad Tanvald nebo Obecní úřad Kořenov) takto ve všech fázích pořizování územního plánu postupoval.

Ohledně využití obdobných pozemků v osadě Jizerka, na něž podatel poukazuje v textu námítky „v minulosti již správní orgány a obec řešily obdobné případy ve prospěch majitelů a povolily stavby s původními nebo posunutými základy na parcelách p.č.1847/3 a p.p.č. 1814/4 (č.stp. 513), vše v k.ú. Jizerka, obec Kořenov“ uvádí pořizovatel následující:

- pozemek parcelní číslo 1847/3 v katastrálním území Jizerka – jedná se o jedinou zastavitelnou plochu v osadě Jizerka, která byla v návrhu ÚPK vymezena dle výsledku řešení rozporu, na základě dohody uzavřené Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem kultury (č.j. MMR 26576/2013 ze dne 27.09.2013) a jejím vymezením jsou zohledněna pravomocná správní rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení)
- pozemek parcelní číslo 1819/4 v katastrálním území Jizerka – jedná se o zastavěné území (nikoliv o zastavitelnou plochu), stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití „občanské vybavení - veřejná infrastruktura“ (OV), v zastavěném území je vymezena část pozemku pro objekt horské služby

Nejedná se tedy o skutkově shodné nebo podobné případy, neboť v jednom případě se jedná o zohlednění právního stavu v území a druhém případě o stavbu v zastavěném území, nikoliv o vymezení nové zastavitelné plochy.

K ostatním, v textu námítky uvedeným stavbám v horské osadě Jizerka, pořizovatel uvádí, že ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona lze umisťovat stavby nebo zařízení jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak. Taktéž stavební povolení se požaduje u staveb všeho druhu, nestanoví-li zákon jinak. Pokud není prokázán opak (např. v rámci přezkoumání těchto rozhodnutí), má pořizovatel za to, že správnost a vhodnost způsobu a míry využití předmětných pozemků byla prokázána vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, případně jiným opatřením

stavebního úřadu. V rámci odůvodnění rozhodnutí o uplatněné námitce proti návrhu ÚPK není pořizovatel oprávněn k přezkumu vydaných a pravomocných správních rozhodnutí nebo ostatních opatření stavebního úřadu.

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 st. 322 v katastrálním území Jizerka v ÚPK vyhovět. Pozemek je v ÚPK ponechán jako součást ploch s rozdílným způsobem využití „plochy přírodní“ (NP).

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY, UPLATNĚNÉ PO
UPLYNUTÍ ZÁKONNÉ LHŮTY K NÁVRHU
ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŘENOV V RÁMCI
NOVÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ, KTERÉ SE
KONALO DNE 15.07.2014

Námítka č. 29 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**.

Obecní úřad Kořenov, jako pořizovatel Územního plánu Kořenov, **oznámil**, ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **veřejné projednání návrhu 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.

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 01.10.2014 a zaevidována pod č.j. 1072/2014.

Obsah uplatněné námítky:

„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 předemtné 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 námitkou vymezil podatel takto: pozemek parcelní číslo 1222/2, katastrální území Polubný.

V návrhu Územního plánu Kořenov 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. Zbýlá část předmětného pozemku byla součástí nezastavěného území, plochy s rozdílným způsobem využití „plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské“ (NS).

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 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 veřejného projednání. K později uplatněným námitkám se, dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, nepřihlíží. Veřejné projednání návrhu Územního plánu Kořenov se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění námitek byla do 22.07.2014. Námitka byla doručena pořizovateli dne 01.10.2014 a zaevidována pod č.j. 1072/2014. Z uvedeného vyplývá, že námitka byla uplatněna po uplynutí lhůty stanovené stavebním zákonem, a z tohoto důvodu se k námitce nepřihlíží.

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 Přichystal, 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 námitku ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Rozhodnutí o námitce 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.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, UPLATNĚNÝCH
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KOŘENOV
V RÁMCI NOVÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ,
KTERÉ SE KONALO DNE 15.07.2014

Připomínky č. 1, č. 2, č. 3 uplatněné k návrhu Územního plánu Kořenov
vyhodnocení připomínek

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 §52 stavebního zákona a v souladu se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád), **ve veřejném projednání návrh Územního plánu Kořenov**.

V rámci nového veřejného projednání návrhu Územního plánu Kořenov, které se konalo dne 15.07.2014, byly k návrhu územního plánu uplatněny tři připomínky.

Připomínka č. 1

Připomínka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byla uplatněna ve smyslu §52 odst. 3 stavebního zákona. Připomínka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osob, které ji uplatňují.

Připomínku podali:

Pan Ing. Jiří Macholda, datum narození 13.07.1961, adresa trvalého pobytu Na Vrchu 210/3, 155 00 Praha 5 - Řeporyje

Paní Ing. Lenka Macholdová, datum narození 22.03.1962, adresa trvalého pobytu Radimova 138A/29, 169 00 Praha 6 - Břevnov

Připomínka byla doručena pořizovateli dne 18.07.2014 a zaevidována pod č.j. 742/2014.

Obsah uplatněné připomínky:

„V návrhu Územního plánu je plocha pozemků parc č. 1244/1 a 710, k.ú. Polubný označena jako NSs a je dotčena změnou označovanou jako P-K9. Plochy NSs jsou v legendě označené jako „smíšené nezastavěného území – sportovní“ v návrhu. Přitom hranice zastavěného území je naznačena tak, že zahrnuje tyto pozemky do zastavěného území obce. V tom vidíme rozpor. Dle našeho názoru by měla být hranice zastavěného území obce vedena tak, jak je naznačeno v příloze.“

Odůvodnění uplatněné připomínky:

„Pokud má být plocha označena jako „NSs nezastavěné území – sportovní“, nelze ji zahrnout do zastavěného území obce.“

Pozn.: připomínka byla doložena grafickou přílohou.

Připomínky k návrhu územního plánu může každý uplatnit, ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění připomínek byla do 22.07.2014. Připomínka byla doručena pořizovateli dne 18.07.2014 a zaevidována pod č.j. 742/2014. **Z uvedeného vyplývá, že připomínka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

Vyhodnocení připomínky č. 1:

Předmětem připomínky je plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs) P-K9, resp. vymezení hranice zastavěného území, dle které je část této plochy zahrnuta do zastavěného území.

Pro vyhodnocení této připomínky je zásadním ustanovení § 2 stavebního zákona - vymezení pojmů a ustanovení § 58 a následujících stavebního zákona, které se týkají vymezení zastavěného území.

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 cit.: „*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, mj. jsou to pozemky v intravilánu, a v odst. 3 se uvádí, že *zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.*

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady pro dosažení cílů územního plánování definovaných v § 18 odst. 4, 5 a 6 stavebního zákona, tj. pro soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, pro jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Jako součást územního plánu je vymezení zastavěného území uvedeno 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, v níž je podrobněji stanoven obsah územního plánu; konkrétně v části I. odst. 1, pod písm. a) je vymezení zastavěného území uvedeno jako součást textové části územního plánu a v části I. odst. 3, písm. a) a písm. b) je vymezení zastavěného území uvedeno jako součást grafické části územního plánu – výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

V dané konkrétní lokalitě v katastrálním území Polubný projektant vymezil zastavěné území v souladu s § 58 stavebního zákona a ve vazbě na zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), dle kopie mapy s vyznačeným intravilánem. Pozemek parcelní číslo 1244/1 a pozemek parcelní číslo st. 710 (dle údajů katastru nemovitostí veden

jako druh pozemku: zbořeniště) jsou součástí intravilánu. Takto vymezenou hranici zastavěného území projektant nemůže svévolně měnit či „posunout“.

Plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs) P-K9 je v ÚPK vymezena rámci koncepce uspořádání krajiny, jako plocha změny v krajině s využitím pro účely sportovní funkce. Dle kapitoly 5.1 textové části ÚPK s názvem „*Koncepce uspořádání krajiny, opatření v krajině*“ tyto plochy zahrnují stabilizované plochy s polyfunkčním využitím, které mají v letním období zejména funkci přírodní nebo funkci zemědělské prvovýroby převážně extenzivního charakteru s mimoprodukčním významem, a v zimním období funkci sportovní (samostatné sjezdové tratě, lyžařské areály a další sportovní plochy). Jedná se o plochy v nezastavěném území s předpokládaným využitím pro účely sportovní funkce v krajině s omezením staveb.

Koncepce uspořádání krajiny je odůvodněna v kapitole 10.13.2.1 textové části odůvodnění ÚPK s názvem „*Odůvodnění návrhu koncepce uspořádání krajiny, opatření v krajině*“. V plochách „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs) se prolíná přírodní funkce, kde je nutné respektovat požadavky ochrany přírody, funkce zemědělská a sportovní. Představují plochy v nezastavěném území – lyžařské běžecké a sjezdové tratě, plochy lanového centra. Koncepce rozvoje lyžařských areálů a související vybavenosti vychází částečně z ÚPnSÚ a z podkladu zpracovaného v rámci přípravných prací na návrhu ÚPK (Studie rozvoje lyžařských areálů – Kořenov, 2009). Koncepce zároveň navazuje na tradici turistických a sportovních aktivit v Jizerských horách, na potenciál obce v oblasti cestovního ruchu. ÚPK tak reaguje na potřebnou stabilizaci případně mírný rozvoj ekonomických aktivit s ohledem na ochranu přírodních hodnot území. Charakteristika plochy P-K9 dle textové části odůvodnění – *obnova sjezdovky a vleku, doplnění plochy dojezdu a zázemí*, rozloha plochy – 2,05 ha.

Z výše uvedeného je zřejmé, že se jedná o celistvou plochu budoucí sjezdovky včetně zázemí a bylo by nelogické vkládat do střední části této plochy jinou plochu s rozdílným způsobem využití. Nelze zde ani vymezit stabilizovanou plochu „*občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení*“ (OS), neboť dle podmínek využití této plochy jsou v hlavním i v přípustném využití umožněny stavby, což je v rozporu s principem vymezování lyžařských areálů a související vybavenosti, dohodnutým v procesu pořizování ÚPK s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny, jímž je Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (polyfunkční využití, s omezením staveb – viz výše).

Na drobnou nelogičnost, týkající se vymezení hranice zastavěného území (kterou projektant nemohl vymezit jinak – viz výše), na kterou upozornili podatelé uplatněním připomínky, lze nahlížet z hlediska principu, že smysl zákona má přednost před textem zákona – plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené nezastavěného území – sportovní*“ (NSs) P-K9 je vymezena v souladu se smyslem stavebního zákona vyjádřeným cíli územního plánování dle ustanovení § 18 (zejména odst. 4 – ochrana krajiny). Vymezení této plochy je výsledkem regulárního procesu pořizování, je vymezena po prověření a projednání s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů, především s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny. V tomto případě byl před striktní aplikací textu stavebního zákona upřednostněn jeho smysl a cíl v části týkající se územního plánování.

Připomínka č. 2

Připomínka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byla uplatněna ve smyslu §52 odst. 3 stavebního zákona. Připomínka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Připomínku podal:

Pan Tomáš Čurda, datum narození 19.05.1956, adresa trvalého pobytu U Josefa 112, 530 09 Pardubice

Připomínka byla doručena pořizovateli dne 21.07.2014 a zaevidována pod č.j. 749/2014.

Obsah uplatněné připomínky:

„Hlavní připomínkou k předloženému návrhu ÚP Kořenov je otázka rozsahu zastavitelných ploch. V příchovické části, na východní a jižní straně obce, se jedná o změnu zemědělských ploch v plochy zastavitelné, čítající rozsah téměř adekvátní stávající ploše jejího centrálního intravilánu. Umožněním zástavby v navrženém rozsahu by vznikl zásah do historicky vytvořeného vzhledu a poměru sídel a volné krajiny. Tato změna by zásadně ovlivnila vzhled, estetickou a přírodní hodnotu tohoto území. Postupné snižování kvality území by mohlo dospět až ke stavu, kdy jedinečný ráz krajinné scenérie, tvořený po staletí v harmonickém poměru přírody a sídel, zanikne jednou pro vždy. Je nastolení této možnosti navržené ÚP úměrné současným zájmům, ale i výhledu do delší budoucnosti? Kam se posune realita postupujících zástaveb v horizontu příštích deseti, dvaceti, padesáti let a kam atraktivita a hodnota území? Nebudou nakonec ve svém důsledku mnohé současné důvody vyvolávající plánované změny kontraproduktivní přínosům očekávaným i do budoucna? Vzhledem k nevratnosti uskutečněných stavebních aktivit a křehkosti stávajícího krajinného rázu považuji rozsah změn plánovaných v krajině v návrhu ÚP Kořenov přinejmenším za nešťastný.“

Připomínky k návrhu územního plánu může každý uplatnit, ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění připomínek byla do 22.07.2014. Připomínka byla doručena pořizovateli dne 21.07.2014 a zaevidována pod č.j. 749/2014. **Z uvedeného vyplývá, že připomínka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

Vyhodnocení připomínky č. 2:

Předmětem uplatněné připomínky je názor podatele, že v ÚPK (zejména v části obce Příchovice) je vymezeno nadměrné množství zastavitelných ploch.

Pro vyhodnocení této připomínky je 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 a v té souvislosti i zohlednění nesporných přírodních a kulturních hodnot území a specifického charakteru 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. Z ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona vyplývá, že veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování je 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 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.

Jedním ze základních úkolů územního plánu je vymezení ploch v rámci stanovení urbanistické koncepce. 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, 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.

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“.

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 Územním plánu sídelního útvaru Kořenov, 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 – druhá a třetí 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.

Vypočtená celková potřeba ploch pro bydlení, včetně 15% rezervy je 215 510m²; tedy cca 21,6 ha. ÚPK vymezuje 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). 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 vyšší nabídka než poptávka, s tím, že nadhodnocení je odůvodněné.

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.

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 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. Do řešeného území rovněž zasahuje soustava Natura 2000 (evropsky významné lokality Rašeliniště Jizery, Rašeliniště Jizerky, Bukovec a ptáčích 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).

Z uvedeného vyplývá, že stanovení urbanistické koncepce je v ÚPK koordinováno s ochranou hodnot (přírodních, kulturních, urbanistických, architektonických, civilizačních atd.) a dále 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, 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 na opakovaném veřejném projednání dle § 53 odst. 2 stavebního zákona v únoru 2015.

Připomínka č. 3

Připomínka k návrhu Územního plánu Kořenov (dále jen ÚPK) byla uplatněna ve smyslu §52 odst. 3 stavebního zákona. Připomínka byla opatřena, ve smyslu § 22 odst. 3 stavebního zákona, identifikačními údaji a podpisem osoby, která ji uplatňuje.

Připomínku podala:

Paní Ing. Zdeňka Doležalová, datum narození 03.09.1978, adresa trvalého pobytu Příchovice 629, Kořenov

Připomínka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidována pod č.j. 766/2014.

Obsah uplatněné připomínky:

„Nesouhlasím s navrženou zastavitelnou plochou nesoucí označení C-Z4.“

Odůvodnění uplatněné připomínky:

„S navrženou zastavitelnou plochou C-Z4 nesouhlasím proto, že se domnívám, že její realizací by byl v dotčené oblasti porušen požadavek na rozptýlenou zástavbu dle odstavce 2.3.1 návrhu územního plánu. Území C-Z4 bylo navrženo k zastavění již v Územním plánu sídelního útvaru Kořenov z roku 1994. To vnímám jako rozumný návrh, jelikož v té době na protější straně komunikace žádné zastavěné plochy nebyly a ani se toto území zastavět neplánovalo. Později však došlo ke změně územního plánu a plocha nacházející se na protější straně komunikace byla navržena a schválena k zastavění. Od roku 2006 zde stojí 2 nové rodinné domy. Vnímám však jako chybu, že zastavitelná plocha C-Z4 nebyla v té době navržena ke zrušení tak, jak by to odpovídalo požadavku na roztroušenou zástavbu. Při současném znění návrhu územního plánu se obávám, že pokud se v budoucnu na ploše C-Z4 postaví navrhované 3 objekty určené k bydlení (či rekreaci), vznikne v oblasti hustá uliční zástavba a část unikátní louky, která se v současnosti na předmětném území nachází, bude navždy zničena. Na závěr bych chtěla uvést, že se o zmíněnou oblast zajímám proto, že zde trvale bydlím.“

Připomínky k návrhu územního plánu může každý uplatnit, ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Veřejné projednání návrhu ÚPK se konalo dne 15.07.2014, lhůta pro uplatnění připomínek byla do 22.07.2014. Připomínka byla doručena pořizovateli dne 22.07.2014 a zaevidována pod č.j. 766/2014. **Z uvedeného vyplývá, že připomínka byla uplatněna ve lhůtě stanovené stavebním zákonem.**

Vyhodnocení připomínky č. 3:

Předmětem uplatněné připomínky je nesouhlas podatelky s vymezením zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z4, a to z důvodu obav, že realizací zástavby bude zničena část unikátní louky, která se v lokalitě nachází.

Zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z4 má výměru 0,32 ha a byla ze 100% převzata z platného Územního plánu sídelního útvaru Kořenov (dále jen ÚPnSÚ), schváleného Zastupitelstvem obce Kořenov dne 17.04.1996., tzn. z územně plánovací dokumentace, platné v době pořizování ÚPK. ÚPK tak potvrzením a rozvíjením koncepce rozvoje věcně navazuje na ÚPnSÚ. Plocha logicky

doplňuje a uzavírá stávající zástavbu podél místní komunikace jižně od centrální části Tesařova, přístup je zajištěn ze stávající místní komunikace, plocha je dobře napojitelná na stávající síť technické infrastruktury bez zásadních nároků na veřejné výdaje.

S ohledem na nestandardní, komplikovaný a dlouhodobý proces pořizování byl návrh ÚPK projednán v opakovaném společném jednání (konalo se dne 08.01.2013) a v novém veřejném projednání (konalo se 15.07.2014). V této souvislosti pořizovatel považuje pro vyhodnocení této připomínky, uplatněné k návrhu ÚPK, za vhodné uvést následující vypovídající skutečnosti, z nichž je zřejmé, že v průběhu procesu pořizování došlo ke koordinaci veřejných a soukromých zájmů, a že stanovení urbanistické koncepce (tzn. zejména vymezení zastavitelných ploch) v průběhu pořizování ÚPK mělo svůj vývoj právě z hlediska zajištění této koordinace. Dále je popsán vývoj stanovení urbanistické koncepce v dané lokalitě; resp. vývoj vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „smíšené obytné – rekreační“ (SR) C-Z4 v průběhu procesu pořizování ÚPK.

V návrhu ÚPK, předloženému k prvnímu společnému jednání, které se konalo dne 07.10.2010, byla zastavitelná plocha C-Z4 vymezena v mnohem větším rozsahu (0,55 ha).

K tomuto návrhu řešení uplatnil dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny – Správa Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory (dále jen CHKO JH) dne 03.11.2010 stanovisko zn. SO1930/JH/2009-02845/JH/2010 cit.: „*Správa CHKO JH souhlasí s vymezením zastavitelné plochy C-Z4 smíšené obytné – rekreační SR za podmínky, že plocha bude zmenšena na pruh o šíři cca 25 m od cesty. Skutečnost, že se jedná o kvalitní horskou trojštětovou louku, byla zjištěna po schválení ÚPnSÚ Kořenov. Správa CHKO JH připouští umístění zástavby, která je zde v souladu s urbanistickou strukturou a navazuje na stávající zástavbu, ale zásah do kvalitního biotopu je třeba minimalizovat v souladu se smyslem CHKO podle § 25 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.*“

Úřad územního plánování (Městský úřad Tanvald), 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 ÚPK: „*plocha C-Z4 bude upravena (zmenšena na pruh o šířce 25m od cesty) a zařazena do příslušné textové a grafické části ÚP.*“ Ve smyslu tohoto pokynu úřadu územního plánování byl návrh ÚPK projektantem upraven a předložen k prvnímu veřejnému projednání.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu na úseku ochrany přírody a krajiny a na základě pokynu pořizovatele byla zastavitelná plocha C-Z4 redukována na přijatelný rozsah z hlediska veřejného zájmu, který je tento dotčený orgán oprávněn hájit, tj. z hlediska ochrany přírody a krajiny. Vymezení zastavitelné plochy v dohodnutém rozsahu tedy 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.

V rámci prvního veřejného projednání návrhu ÚPK, které se konalo dne 12.07.2011, nebyla k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z4 uplatněna žádná námitka ani připomínka.

Upravený návrh ÚPK byl dále předložen k opakovanému společnému jednání s dotčenými orgány, s krajským úřadem a se sousedními obcemi dle § 50 odst. 2 stavebního zákona. Opakované společné jednání 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 neuplatnil k rozsahu vymezení plochy C-Z4 žádné připomínky ani nové požadavky. Je tedy dokladováno, že plocha je vymezena v rozsahu dohodnutém s příslušným dotčeným orgánem a její vymezení odpovídá výsledku předchozích fází pořizování ÚPK.

V rámci projednání návrhu ÚPK dle § 50 odst. 3 stavebního zákona nebyla k vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z4 uplatněna žádná připomínka.

V návrhu ÚPK předloženém k novému veřejnému projednání dle § 52 stavebního zákona, které probíhalo v červnu a v červenci 2014 (vlastní veřejné projednání se konalo dne 15.07.2014), byla zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z4 vymezena v rozsahu dohodnutém se Správou CHKO JH v předchozích fázích pořizování ÚPK.

Dle uvedeného zdůvodnění je zřejmé, že zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „*plochy smíšené obytné – rekreační*“ (SR) C-Z4, je vymezena v souladu s veřejným zájmem, který chrání územní plánování v koordinaci s veřejným zájmem ochrany přírody a krajiny (dotčený orgán vyhodnotil záměry na změny v území ve vztahu k veřejnému zájmu, který je oprávněn hájit, zejména z hlediska minimalizace zásahu do kvalitního biotopu v souladu se smyslem CHKO podle § 25 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).