

Odůvodnění Změny č. 3 ÚP Jilemnice, část Rozhodnutí o námitce:

Námitka uplatněná v průběhu veřejného projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Jilemnice v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Namítající:

Vlastníci pozemkové parcely č. 1496/81 v k. ú. Jilemnice, zapsané na LV č. 773 vedeného Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, jsou dotčeni návrhem řešení Změny č. 3 Územního plánu Jilemnice v řízení o územním plánu – viz ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona. V tomto řízení o územním plánu byla vypuštěna plocha Z49/ZM3, která byla obsahem zadání i návrhu změny územního plánu (dále jen „změna ÚP“) pro společné jednání.

Předmět námítky:

Namítající nesouhlasí s vypuštěním zastavitelné plochy Z49/ZM3 z předmětné pořizované změny ÚP Jilemnice a trvají na jejím vymezení směnou za jižní část vymezené zastavitelné plochy R13, včetně navrácení této části zpět do zemědělského půdního fondu.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce bude vyhověno.

Odůvodnění:

Namítající, vlastníci předmětné pozemkové parcely dotčené návrhem řešení, uplatnili u Města Jilemnice požadavek na změnu využití území, týkající se pozemkové p. č. 1496/81 a 1515/9, vše v k. ú. Jilemnice. Změna využití území byla navržena tak, aby na úkor části zastavitelné plochy R13, jejíž součástí je pozemek 1515/9 byla nově vymezena zastavitelná plocha na pozemku p. č. 1496/81. Návrh na prověření navrhované změny využití území byl takto projednán jako součást Zadání Změny č. 3 Územního plánu Jilemnice, přičemž z vyjádření odborných složek dotčeného orgánu Krajského úřadu Libereckého kraje nevyplynul rozpor s obsahem zadání změny územního plánu. Na základě stanoviska Správy KRNAP Vrchlabí, kterým byl vyloučen významný vliv uvedené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti Evropsky významné lokality Krkonoše nebo Ptačí oblasti Krkonoše, a stanoviska Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru životního prostředí, že záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, vydal následně Krajský úřad Libereckého kraje, odbor životního prostředí, příslušný z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí stanovisko, že neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

S vymezením požadované zastavitelné plochy, i za předpokladu její směny za část jiné zastavitelné plochy, následně nesouhlasil příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu s odůvodněním, že navrhované řešení není v souladu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu, a příslušný dotčený orgán ochrany přírody a krajiny uvedl, že nelze vydat souhlasné stanovisko ochrany přírody a krajiny, neboť z předložených podkladů nevyplývá, zda je na základě vyhodnocení využití již vymezených zastavitelných ploch, ve veřejném zájmu rozrůstání zástavby do volné krajiny či redukce stávajících či potenciálních biotopů zvláště chráněných druhů (např. slepýš křehký, čmeláci bombus). Pořizovatel následně vedl s těmito dotčenými orgány dohodovací řízení, ke kterému doložil požadované materiály, týkající se vyhodnocení využití zastavitelných ploch stejného charakteru, doplnil odůvodnění požadavků na vymezení nových zastavitelných ploch, ve kterém prokázal potřeby tohoto řešení podpořenou Strategickým plánem Města Jilemnice a jeho veřejnými zájmy. Stejně tak pořizovatel doplnil k jednání požadovaný podklad – z hlediska biologické hodnoty území, zejména výskyt zvláště chráněných druhů, kterým bylo prokázáno, že se zde nevyskytují cenná stanoviště se zvýšeným biologickým potenciálem. Závěr dohodovacího řízení přesto zněl v neprospěch vymezení zastavitelné plochy s odůvodněním, že je nutné co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu (ZPF), co nejméně narušovat hydrologické odtokové poměry v území a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. K navrhované „výměně“ dotčený orgán ochrany ZPF uvedl, že

zbytková plocha R13 (navržena k navrácení zpět do ZPF) je, dle jejich tvrzení, zemědělsky neobhospodařovaná a nesplňuje obdobné charakteristiky pozemků. Na tomto základě nesouhlasí s požadovanou změnovou plochou.

V průběhu veřejného projednání návrhu pořizované změny ÚP byla tedy uplatněna námitka vlastníků, jejichž práva byla dotčena návrhem řešení Změny č. 3 ÚP Jilemnice pro společné jednání - vypuštění zastavitelné plochy R49.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem tuto námitku prověřil ve všech souvislostech, tj. s ohledem na argumentaci vyplývající z nesouhlasného vyjádření a stanovisek příslušných dotčených orgánů, s ohledem na navrhované možnosti úpravy plochy R49 (navrhovatelem na změnu využití území) spočívající v její částečné redukci v SZ části pro zachování průchodu do volné krajiny (viz příloha) a dále přihlédl k výsledkům opakovaného šetření provedeného v roce 2016 a aktuálně počátkem března tohoto roku na předmětném pozemku.

Prověření uplatněné námítky vycházelo ze závěrů příslušného dotčeného orgánu, přičemž byl prověřován vliv navrhovaného řešení („výměna“ pozemků) na veřejné zájmy dle jimi uváděných kritérií:

- narušování organizace zemědělského půdního fondu (ZPF), narušování hydrologických odtokových poměrů v území a odnímání jen nejnужnější plochy zemědělského půdního fondu a co nejmenší narušování organizace zemědělského půdního fondu, co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu.
- nesplnění obdobných charakteristik pozemků.

Pořizovatel provedl tedy následný rozbor všech uváděných kritérií:

1. Došlo k porovnání bonity „vyměňovaných“ pozemků a jak vyplývá z evidence v KN a podkladových map BPEJ předaných poskytovateli do územně analytických podkladů zpracovávaných ORP Jilemnice, nachází se pozemek, na kterém je namítajícími požadováno vymezení nové zastavitelné plochy ve IV. tř. BPEJ, zatímco pozemek, který má být navrácen zpět do ZPF je veden v I. třídě BPEJ. Posouzením pozemků z tohoto hlediska je „výměna“ **ve prospěch zemědělského půdního fondu** a požadovanou „výměnou“ pozemků určených k zastavění je tak naplňován veřejný zájem.
2. Dispozice pozemku v řešeném území: pozemek je ze tří stran obklopen zastavěným územím (rozhodně z větší části jeho obvodu), nejedná se tedy o rozrůstání zástavby do volné krajiny. Na základě metodiky, která byla určena úřadům územního plánování jako příklady k výkladu ustanovení § 58 stavebního zákona, lze charakterizovat pozemek spíše jako „proluku“ zastavěného území.
3. Z této dispozice pak následně vyplývá i skutečnost, že pozemek, díky oplocení zastavěného území, ani nelze plně zemědělsky využít v lánovém obhospodařování zemědělského půdního fondu, a dále ke skutečnosti, že po jeho západní straně vedena hojně využívaná pěší stezka, jeví se tento pozemek jako samostatná část území, tomu odpovídá způsob jeho obhospodařování a samotný pozemek tak nemůže mít pro zemědělství zásadní význam. Stejně tak bylo zjištěno, že se nejedná o rozkvetlou louku (zjištění z roku 2016) a využitím pozemku tak nedojde ani k redukci stávajícího či potenciálního biotopu zvláště chráněných druhů (např. slepýš křehký, čmeláci bombus), což bylo již doloženo podkladem pro dohodovací řízení, který výskyt cenných stanovišť se zvýšeným biologickým potenciálem vyloučil. Naopak pozemek, který má být navrácen zpět do zemědělského půdního fondu je převážně součástí aktuálního lánového obhospodařování zemědělského půdního fondu, a proto se jeví „výměna“ pro možnost zastavění z hlediska zachování organizace zemědělského půdního fondu, a tedy i veřejných zájmů, vhodnější.
4. Při aktuálním šetření v terénu se pořizovatel rovněž zaměřil na význam pozemku z hlediska hydrologických odtokových poměrů území v době tání sněhu (vychází z vyjádření dotčeného orgánu) a zjistil, že oproti roku 2016 nejsou aktuální výsledky nijak rozdílné. Řešený pozemek navazuje na zahrady vybudované u rodinné zástavby, na všech těchto pozemcích dochází k dostatečnému vsakování vody, bez povrchového odtoku přes řešený pozemek, nebo jeho významné zamokření. Využití pozemku pro požadovaný účel tak negativně neovlivní hydrologické odtokové poměry území. Naopak rozdílný se z tohoto pohledu jeví pozemek, který má být navrácen do zemědělského půdního fondu (1515/9), tedy má být „vyměněn“ ve prospěch pozemku 1496/81. Na tomto pozemku dochází k významnému povrchovému odtoku vody a drobnému vyvěrání pramínků vody, která následně vtéká do příkopu v jeho jižní části. Využití tohoto pozemku pro zastavění tak může mít negativní vliv na hydrologické odtokové poměry s dopadem na přilehlé zastavěné území.

Na základě výše uvedeného vyhodnocení se pořizovatel společně s určeným zastupitelem shodli na návrhu rozhodnutí o vymezení požadované plochy pořizovanou změnou územního plánu, tedy ke kladnému vypořádání námítky. V procesu projednávání návrhu *Rozhodnutí o námitce* v souladu s ustanovením § 53 stavebního zákona pak uplatnil dotčený orgán ochrany přírody a krajiny a dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu Krajského úřadu Libereckého kraje nesouhlas s tímto vyhodnocením námítky, a následně určil podmínky, za kterých je možné požadovanou plochu v řešeném území akceptovat. Byla především požadována redukce vymezované plochy na nejnížší nezbytnou míru a její umístění tak, aby byl rovněž zachován současný průchod uživatelů širšího území do volné krajiny, včetně možnosti průjezdu zemědělské techniky. Pořizovatel následně dohodl rozsah plochy a její umístění

v dotčeném území, včetně ostatních úprav souvisejících se směnou pozemků s těmito dotčenými orgány a na základě shody ve vypořádání jimi uplatněných požadavků je tedy vymezena zastavitelná plocha R49/ZM3 v příslušném výkrese.

Odkaz: Textová část Změny č. 1 ÚP Jilemnice, grafická příloha – Hlavní výkres Změny č. 1 ÚP Jilemnice