

Materiál pro jednání Zastupitelstva obce Janov nad Nisou

Jednání ZM dne: **19. září 2018**

Věc: **Rozhodnutí o námitkách, uplatněných v procesu pořizování Územního plánu Janov nad Nisou**

Předkládá: **Mgr. Daniel David – starosta obce**

XX

Návrh usnesení

Zastupitelstvo obce Janov nad Nisou, věcně příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4, § 54 odst. 2 a v souladu s § 171- 173 zákona č. 500/2004Sb. správní řád, **rozhoduje o námitkách uplatněných v procesu pořizování Územního plánu Janov nad Nisou následovně:**

- a) **Vyhovuje se námitkám pod označením: 1,5,9,14,15,18,**
s odůvodněním dle přílohy.
- b) **Nevyhovuje se námitkám pod označením: 2,4,7,8,10,11,12,13,16,17,19,20,22,30,**
s odůvodněním dle přílohy.
- c) **Částečně se vyhovuje námitkám pod označením: 3,6,21,23,** s odůvodněním dle přílohy.
- d) **Částečně se nevyhovuje, částečně nepřihlíží k námitce pod označením: 26,**
s odůvodněním a zdůvodněním, proč se v určité části k námitce nepřihlíží dle přílohy.
- e) **Nepřihlíží se k námitkám pod označením: 24,25,27,28,29,31,32,33,34,35.**
Zdůvodnění, proč se k námitkám nepřihlíží popsáno v příloze.

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách je nedílnou součástí tohoto usnesení. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění bude součástí Územního plánu Janov nad Nisou coby opatření obecné povahy, a to jeho odůvodnění.

Důvodová zpráva

V rámci pořizování nového Územního plánu Janov nad Nisou byly veřejností uplatněny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů námitky, o kterých ze zákona rozhoduje zastupitelstvo obce v samostatné působnosti.

Návrh rozhodnutí o námitkách, uplatněných v rámci celého procesu pořizování Územního plánu Janov nad Nisou včetně odůvodnění zpracoval s ohledem na veřejné zájmy pořizovatel územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem. Jedná se o námitky uplatněné ve fázi projednání

návrhu v rámci veřejného a následně opakovaného veřejného projednání. Zpracovaný návrh rozhodnutí o námitkách je výsledkem dlouhodobého procesu pořizování územního plánu, dohodovacích jednání a konzultací s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem, zpracovatelem územního plánu, určeným zastupitelem a v některých případech i podatelí námitek.

PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Návrh rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění byl v souladu se stavebním zákonem doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu spolu s výzvou k uplatnění stanoviska v termínu do 30 dnů ode dne obdržení. V daném termínu obdržel pořizovatel 4 souhlasná stanoviska. Pořizovatel požadavky ze stanoviska KÚLK OÚPSŘ a AOPK ČR na doplnění odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách zohlednil. Ostatní dotčené orgány v zákonem stanovené lhůtě neuplatnily svá stanoviska, proto se má dle § 53 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Upravený návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci pořizování Územního plánu Janov nad Nisou včetně odůvodnění předkládá pořizovatel Zastupitelstvu obce Janov nad Nisou k rozhodnutí (v příloze). Rozhodnutí o námitkách je nezbytným krokem pro vydání nového Územního plánu Janov nad Nisou.

Pozn.

- Originály uplatněných námitek jsou součástí spisu, který je uložen u pořizovatele a je možné do něj nahlédnout.
 - K některým námitkám nebo jejím částem uplatněným k opakovanému veřejnému projednání územního plánu pořizovatel po jejich vyhodnocení nepřihlédl, protože námitka nebo její část byla uplatněna k částem řešení návrhu Územního plánu Janov nad Nisou, které nebyly od veřejného projednání měněny.

NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Námitka č. 1

Podávající: Římskokatolická farnost Janov nad Nisou
Podání dne 14.10.2015

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Janov nad Nisou, týkající se pozemku parc. č. 475/3 k.ú. Janov nad Nisou. Majitel pozemku je stejný jako pozemků parc.č. 138, 477, 475/2,475/1. Pozemek je v podstatě stejný jako č.138 - včetně jednoho oplocení. V současné době probíhá řízení o pochybnosti druhu pozemku (rozhodnutí ze dne 9.11.2015). Na dotyčném pozemku v těsném sousedství s parc. č. 138 by majitel chtěl vybudovat zázemí pro rodinný dům a rekreaci (jednoduché přístřeší spojené se stávající stodolou - viz nákres), jedná se o plochu, kde byl původně vybudovaný septik pro chlív, dnes nepoužívaný. Pozemek neplní funkci lesa, z historických dokladů byl tento pozemek role.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 1 se vyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel s určeným zastupitelem detailně prověřil skutečný stav dotčených pozemků a zjistil, že p.p.č. 475/3 v k.ú. Janov nad Nisou ve skutečnosti slouží jako zázemí k přilehlému objektu bydlení. Pozemek v souladu s podáním vlastníka neplní funkci lesa. Dne 5. 2. 2016 byl požadavek projednán s příslušnými orgány ochrany přírody a krajiny (Správa CHKO JH). Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny se jedná o IV. zónu odstupňované ochrany CHKO JH, pozemek přímo navazuje na souvisle zastavěné území. Jeho přeražením nedojde k dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Námitce č. 1 se proto vyhovuje, stabilizované plochy centra – smíšené (BC) budou rozšířeny i na p.p.č. 475/3 v k.ú. Janov nad Nisou.

Námitka č. 2

Podávající: M.B. a E.B.
Podání dne 29.10.2015

Po nahlédnutí do dokumentace upraveného návrhu ÚP Janov nad Nisou a vyhodnocení jeho vlivů na URÚ podatelky požadují následující: v grafické a textové části návrhu ÚP požadují vymezit zastavitelnou plochu na části ppč. 1038/4 a na ppč. 1039/2 v k.ú. Janov nad Nisou a to pro účely zastavění objektu pro trvalé bydlení. Plocha je přístupná z veřejné komunikace III. třídy a navazuje na stávající souvislou strukturu zástavby podél této komunikace u objektu čp. 254. Tímto doplněním a rozšířením bude plocha optimálně využitelná a bude vhodně doplňovat stávající urbanistickou strukturu. Menší roubená stavba (1. NP + podkroví) by vkusně zapadala do současné struktury a její lokalizace dle nákresu by nenarušovala pohled do krajiny. Upozorňujeme, že uvedené plochy jsou ročně pravidelně sekány a udržovány. Výskyt zvláště chráněných druhů rostlin se zde nevyskytuje ani ve vegetační sezóně.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 2 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem detailně posoudili stav v území a uvádí, že pozemky p.č. 1039/2 a p.č. 1038/4 v k.ú. Janov nad Nisou se nachází v severní části obce Janov nad Nisou, ve III.

zóně odstupňované ochrany CHKO JH. Předmětný pozemek p.č. 1039/2 v k.ú. Janov nad Nisou je udržovaná louka, pozemek p.č. 1038/4 v k.ú. Janov nad Nisou je převážně zarostlý náletovou zelení. Pozemek p.č. 1039/2 v k.ú. Janov nad Nisou je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost, pozemek p.č. 1038/4 v k.ú. Janov nad Nisou je ostatní plochou.

V dosud platné územně plánovací dokumentaci obce Janov nad Nisou byly předmětné pozemky zařazeny mezi nezastavitelné plochy v kategorii Louky, pastviny v nezastavěném území, která zahrnovala plochy trvalých travních porostů, s neintenzivně obhospodařovanou půdou a významnou ekologicko – stabilizační funkcí. Přípustným využitím území bylo hospodaření na pozemcích bez narušení drnového fondu způsobem, který nebude znečišťovat půdu škodlivými látkami. Regulativ připouštěl liniová vedení technického vybavení a trasování účelových komunikací. V rámci ploch kategorie Louky, pastviny nebylo možné umístit rodinný či rekreační dům.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, jako příslušný dotčený orgán státní správy, vyslovila ve svých stanoviscích již ke společnému jednání, od kterého se podmínky v území nezměnily, dále k veřejnému projednání a při dohádovacích jednáních dne 5. 2. 2016 a 8. 4. 2016 zásadní nesouhlas se zařazením dotčených pozemků do zastavitelných ploch. Pozemky leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, ve které lze umístit plochy zástavby jen zcela výjimečně do proluk ve stávající zástavbě. V tomto případě se jedná o plochu v pohledově exponovaném, krajinářsky výjimečně hodnotném území v rámci CHKO JH na jižních svazích Maxovského hřebene mezi Královkou a Severákem, pozemky jsou součástí území s charakteristickou mozaikou rozptýlené zástavby, travních porostů a nelesní zeleně, typické pro 3. zónu CHKO JH. Návrh podávajících zahušťuje rozptýlenou zástavbu, je v antagonistickém rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH (vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, maximálně chránit nelesní krajinu - louky a pastviny), s ochranou kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, s uchováním harmonicky utvářené krajiny s dochovanými památkami historického osídlení ve smyslu § 25 zákona a s ochranou vzhledu oblasti podle Výnosu MKI ČR č. 13853/67“. AOPK ČR nadále trvá na svých stanoviscích i jejich odůvodnění.

V návrhu ÚP Janov nad Nisou je k dispozici cca 13 ha zastavitelných ploch pro bydlení, z toho cca 7 ha ve třetí zóně CHKO JH. AOPK ČR trvá na tom, že nejprve je nezbytné využít navržené zastavitelné plochy a teprve následně vymezovat nové nejen v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny (přednostně ve 4. zóně CHKO JH - viz výše zásady Plánu péče o CHKO JH), ale i v souladu se zásadami stavebního zákona (např. § 18 odst. 4, § 53 odst. 5 SZ).

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu není navrhované využití zemědělského pozemku p.č. 1039/2 (trvalý travní porost o výměře 1739m²) v k.ú. Janov nad Nisou dalším nezbytným zábořem ZPF pro daný účel využití – plochy bydlení. V novém územním plánu je orgánem ochrany ZPF odsouhlaseno dostatek ploch ZPF pro rozvoj obce Janov nad Nisou.

Z uvedených důvodů se námitka č. 2 nevyhovuje a p.p.č. 1039/2 a 1038/4 v k.ú. Janov nad Nisou budou ponechány v územním plánu jako plochy smíšené nezastavěného území (NS). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 1039/2 a části pozemku p.č. 1038/4 v k.ú. Janov nad Nisou mezi zastavitelné Plochy obytné – bydlení v rodinných domech rozptýlené BR a následnou realizací objektu bydlení v pohledově exponované poloze krajinářsky hodnotného území by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Janov nad Nisou vymezuje na území obce dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech obce. Územní plán navrhovatelky neomezuje ve stávajícím možném využití. Stejně problematice je věnována připomínka č. 10 ke společnému jednání.

Námitka č. 3

Podávající: J.D.

Podání dne 5.11.2015

Podatel uplatnil námitku k návrhu Územního plánu Janov nad Nisou, týkající se st.p.č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou a žádá nápravu omylu v územním plánu.

Po předběžném osobním projednání na OÚ Janov nad Nisou s pracovníci OÚ se jako majitel nemovitostí zapsaných na LV 1126 obrací na OÚ + SÚ MMJNN s návrhem a žádostí o nápravu omylu v ÚP v k.ú. Janov nad Nisou a provedení dále uvedené změny ÚP = zápisu:

- 1) Při zpracovávání ÚP k.ú. Janov nad Nisou v minulé době došlo zřejmě nedbalostním omylem k tomu, že z mapy zpracovatel patrně chybou vymazal v KN zapsanou existující stavební parcelu 5. 184 a ÚP byl takto s chybou změněn a odsouhlasen. Předpokládá, že se tak nestalo úmyslně a že nejde o schválnost - úmysl či o svévolnost.
- 2) Tím došlo ke vzniku protiprávní situace a stavu = spočívající v porušení vlastnického práva změnou ÚP bez souhlasu a bez projednání s majitelem pozemků atd.
- 3) Podatel předpokládá pochopení a souhlas OÚ a SÚ, že vzniklé poškození majitelky-majitele pozemku - zejména pokud jde o jeho právo vlastnické atd. - nelze nadále netečně nechat, neboť kromě jiného ani na majitelích pozemků nelze spravedlivě požadovat, aby se s porušením jeho vlastnického práva "smířili" a aby protiprávní situace byla ponechána i pro dobu další.
- 4) Stavební parcela 184 byla a je skutečně parcelou stavební - což úředně a platně dokládá rovněž přiložený LV č. 1126, jakož i snímek pozemkové mapy - obě listiny z platného a závazného veřejného státního seznamu, kterým je Katastr nemovitostí a který má určující a zásadní význam.
- 5) Kromě uvedených důkazů dále podává informaci, že na st.p.č. 184 se nalézá zbořeniště - bývalý větší dům (který zde stál a který má i svoje č.p.) by rád časem opravil na provedení a stav dle dohody s OÚ a SÚ a má v úmyslu zde vytvořit podmínky pro bydlení a nemovitosti užívat. Po celou dobu, po kterou je majitelem pozemků, řádně platí českému státu vyměřené daně z nemovitostí = FÚ Jablonec nad Nisou.
- 6) Z uvedených důvodů navrhuje a žádá zjednání nápravy a konkrétní změnu ÚP této lokality tak, jak tomu dříve bylo a stále je = viz LV č. 1126, tedy žádá o znovuzapsání a znovuzakreslení stavební parcely č. 184 do územního plánu.

Podatel žádá projednání věci a zapsání v současné době, kdy proběhne 11.11.2015 veřejné projednání návrhu nového ÚP, takže to je nyní i vhodné a lze též dobře projednat, vyřešit a učinit.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 3 se vyhovuje v bodech č. 1, 2 3, 4, 6 a nevyhovuje se v bodě 5

Odůvodnění:

Požizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem prověřil stav dle platného územního plánu a porovnal jej s údaji dle katastru nemovitostí. V předchozím platném Územním plánu Janov nad Nisou se jedná o nezastavěné území v kategorii „Louky, pastviny“.

- 1) Stavební pozemek č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou byl v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánu Janov nad Nisou vyznačen, nicméně vlivem techniky tehdejšího zpracování územního plánu a postupného opotřebení mapového podkladu byla hranice stavební parcely špatně znatelná. Lze však konstatovat, že stavební parcela č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou vedená v katastru nemovitostí jako zbořeniště nebyla ohraničena jako zastavěné území.
- 2) Vlastnické právo nebylo nevymezením hranice zastavěného území stavebního pozemku narušeno. Územní plán obce Janov nad Nisou byl veřejně projednán, čímž měl tehdejší vlastník pozemku možnost se o vymezení stavebního pozemku č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou dovědět.
- 3) V novém Územním plánu Janov nad Nisou je stavební parcela vyznačena a ohraničena v souladu se stavebním zákonem jako zastavěné území.
- 4) Není pochybnost, že pozemek st.p.č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou byl a je v katastru nemovitostí veden jako stavební parcela.

- 5) Lze zřejmě, že se na pozemku p.č. 582/2 v k.ú. Janov nad Nisou kdysi nacházela stavba, v katastru nemovitostí je však už vedeno její využití jako zbořeniště bez č.p. Na pozemku, označeném v KN jako zbořeniště je možné stavbu obnovit, ale pouze v případě, pokud to není v rozporu s územním plánem. Již předchozí platná územně plánovací dokumentace vymezila tuto plochu jako nezastavitelnou v kategorii Louky, pastviny, což u stavebních pozemků vedených v katastru nemovitostí jako zbořeniště není ojedinělé. Pořizovatel se domnívá, že je povinností každého vlastníka platit řádně vyměřené daně z nemovitostí.
- 6) Pořizovatel projednal znovuvymezení pozemku st.p.č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení. Na základě závěrů dohodovacích jednání ze dne 5. 2. 2016 a 8. 4. 2016, by se v případě zařazení st.p.č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou mezi zastavitelné plochy jednalo o zástavbu ve volné krajině v pohledově exponovaném, krajinářsky hodnotném území CHKO JH, což je v rozporu s Plánem péče o CHKO JH. Pozemek nebyl v průběhu společného jednání o návrhu ÚP Janov nad Nisou projednáván jako zastavitelný, jednalo se tedy o nový záměr. AOPK ČR nesouhlasila s vymezením zastavitelné plochy z důvodů rozporu:

- s ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny - záměr se nachází v pohledově velmi exponované poloze zcela mimo zástavbu ve volné krajině,

- s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67 - dtto,

- s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona - dtto,

- se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachovat maximálně možné rozlohy zemědělské půdy.

Jedná se o bývalou usedlost, která ale byla již v roce 1953 zbořena, tedy v době vyhlášení CHKO JH (1967) dům již neexistoval, pozemek leží ve volné krajině, v pohledově exponovaném svahu, v krajinářsky velmi cenném území CHKO JH, kde je výstavba nežádoucí, protože by došlo k významnému narušení krajinného rázu dnes nezastavěného území. Plán péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je pro AOPK ČR odborným a koncepčním dokumentem podle § 38 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, uvádí, že jedním z hlavních cílů je ochrana volné krajiny před urbanizací a vyloučení zástavby ve volné krajině. Rovněž odborný dokument Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Jizerské hory uvádí, že pro místo krajinného rázu C-1c se navrhuje opatření „nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, nevkládat objekty do pohledově exponovaných poloh svahů“.

Obec záměr obnovení bydlení nepodporuje – územní plán Janov nad Nisou navrhuje dostatečné zastavitelné plochy pro rozvoj obce.

V evidenci katastru nemovitostí je stavební pozemek č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště. V platném územním plánu jedná o nezastavěné území v kategorii „Louky, pastviny“. Stavební pozemek č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou nebyl v ÚPD vyznačen jako zastavěné území. Jednalo se o chybu, protože plochy označené jako zbořeniště jsou součástí zastavěného území a mají být jako takové v územním plánu vyznačeny. Nejednalo se však o chybu ve smyslu funkční kategorizace v územním plánu. Územní plán obecně nepracuje s konkrétními pozemky číslovanými a vymezenými dle katastru nemovitostí, ale s vymezením jednotlivých funkčních ploch. Druh pozemku dle katastru nemovitostí se nemusí shodovat s funkčními plochami dle územního plánu. Zařazení st.p.č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou do návrhu nového územního plánu Janov nad Nisou do ploch nezastavitelných vychází z kategorie vymezené platným územním plánem a ze stavu v území. Z hlediska územního plánu není chybou ani protiprávní situací, neboť vlastnické právo není porušeno a nedochází k podstatné změně funkčního využití pozemku v předchozí platné územně plánovací dokumentaci.

Z výše uvedených důvodů se námitka č. 3 vyhovuje částečně v bodech 1, 2, 3, 4 a 6 ve smyslu

vymezení stavebního pozemku č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou v grafické části územního plánu v zastavěném území, nevyhovuje se v bodu č. 5 ve smyslu znovuoobnovení stavby na stavebním pozemku č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou. Z důvodu ochrany hodnot bude stavební pozemek č. 184 v k.ú. Janov nad Nisou dle § 58 stavebního zákona v územním plánu vymezen jako zastavěné území, ale funkčně bude ponechán v nezastavitelných plochách.

Námítka č. 4

Podávající: P.S.

Podání dne 11.11.2015

Podatel uplatnil námítku k návrhu územního plánu. Nesouhlasí s vyjmutím plochy N.38 ze zastavitelných ploch pro bydlení. Žádá znovu o zařazení části pozemkové parcely č. 588/5 v k.ú. Janov nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení. V příloze dokládá vyjádření Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, kde se uvádí, že na p.p.č. 588/5 nebyl potvrzen výskyt chráněných rostlin. V příloze dále doložil snímek z KN se zákresem navrhovaného umístění domu, informaci o pozemku z KN o vlastnictví a zákres s původním vyznačením obytné plochy před veřejnoprávním projednáním.

Návrh rozhodnutí: Námítka č. 4 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námítkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem prověřil vývoj a důvody pro vyřazení plochy N.38 z návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Při projednávání návrhu ÚP pro společné jednání AOPK ČR, jako státní orgán ochrany přírody a krajiny, nesouhlasila s vymezením zastavitelné plochy N.38 ve svém stanovisku čj.SR/0642/JH/2012-5 ze dne 2.4.2014 s odůvodněním, že plocha je nově navržená jako zastavitelná, leží ve III. zóně odstupňované ochrany CHKO JH. Jedná se o plochu v pohledově exponovaném, v krajinářsky výjimečně hodnotném území v rámci CHKO JH, na okraji skupiny tradičních staveb v tradiční rozptýlené zástavbě oblasti Hrabětica – Severák. Pozemek je součástí území s charakteristickou mozaikou rozptýlené zástavby, travních porostů a nelesní zeleně, typické pro 3. zónu CHKO JH; na pozemku je zjištěn luční biotop podhorského až horského smilkového trávníku a vlhké pcháčové louky s výskytem zvláště chráněného druhu rostliny (*Dactylorhiza fuchsii*); návrhy rozšiřují zástavbu do volné krajiny mimo typickou strukturu zástavby a jsou v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH (vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, maximálně chránit nelesní krajinu - louky a pastviny), s ochranou kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, s uchováním harmonicky utvářené krajiny s dochovanými památkami historického osídlení ve smyslu § 25 zákona a s ochranou vzhledu oblasti podle Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a zároveň v rozporu s ochranou zvláště chráněného druhu rostliny ve smyslu § 48 a 49 zákona. SEA doporučuje ponechat stávající využití.

K datu projednávání návrhu na veřejném projednání, se podmínky původního stanoviska téměř nezměnily. Z výše uvedeného odůvodnění lze vyloučit pouze výskyt zvláště chráněného druhu rostliny (*Dactylorhiza fuchsii*), který nebyl v době průzkumu doložen. Ostatní části odůvodnění zůstávají v platnosti. ÚP Janov nad Nisou navrhuje dostatečné zastavitelné plochy pro rozvoj obce. AOPK ČR považuje za veřejným zájem především rozvoj trvalého bydlení, naopak bydlení rekreační představuje další zátěž pro již dnes rekreačně velmi zatížené území. Dle vlastních údajů AOPK ČR je v ÚP k dispozici cca 13 ha zastavitelných ploch pro bydlení, z toho cca 7 ha ve třetí zóně CHKO JH. Nejprve je nezbytné využít navržené zastavitelné plochy a teprve následně vymezovat nové nejen v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny (přednostně ve 4. zóně CHKO JH - viz výše zásady Plánu péče o CHKO JH), ale i v souladu se zásadami stavebního zákona (např. § 18 odst. 4, § 53 odst. 5 SZ).

Při dohádovacích jednáních dne 5. 2. 2016 a 8. 4. 2016, zástupce Správy CHKO JH svoji předchozí argumentaci potvrdil a na svých závěrech trvá.

Z hlediska ochrany ZPF se návrh nedotýká zájmů ochrany ZPF. Pozemek p.č. 588/5 v k.ú. Janov nad Nisou je veden v katastru nemovitostí pod druhem pozemku ostatní plocha.

Z výše uvedených důvodů se námitka č. 4 nevyhovuje, plocha N.38 nebude do územního plánu znovu zařazena a pozemku bude ponechána funkce plochy smíšené nezastavěného území (NS). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením části pozemku p.č. 588/5 v k.ú. Janov nad Nisou mezi zastavitelné plochy obytné – bydlení v rodinných domech rozptýlené BR a následnou realizací objektu bydlení v pohledově exponované poloze krajinářsky hodnotného území by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Janov nad Nisou vymezuje na území obce dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech obce. Územní plán navrhovatele neomezuje ve stávajícím možném využití.

Námitka č. 5

Podávající: D.V.

Podání dne 11.11.2015

Podatel uplatnil námitku proti návrhu územního plánu. Pozemek p.č. 410 v k.ú. Janov nad Nisou, LV 110, o výměře 945 m², dle KN trvalý travní porost, v CHKO JH, zemědělský půdní fond v návrhu na nový územní plán veden pod značkou N.214 a byl navržen jako zastavitelný. Na základě nesouhlasu Správy CHKO Jizerské hory byl tento pozemek z návrhu na nový územní plán vypuštěn. Žádá tímto o přezkoumání a pozemek znovu navrhnout jako zastavitelný. Případnou výstavbou jednoho menšího rodinného domu nebude zahuštěna výstavba v dané lokalitě. Na pozemku jsou patrné zbytky opěrných zdí - patrně zde v minulosti nějaká zástavba byla. Případná stavba by dotvářela původní ráz krajiny. Pozemek není pohledově exponován. Podle šetření podatele byl pozemek v minulosti odvlhčen souvislou kamennou zdí a bývá dlouhodobě vysušen. Proto se na pozemku již delší dobu nevyskytuje chráněný druh rostliny, uváděný Správou CHKO Jizerské hory.

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 5 se vyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zrekapituloval a vyhodnotil celý vývoj týkající se pozemku p.č. 410 v k.ú. Janov nad Nisou (resp. plochy označené jako N.214) v procesu projednávání návrhu Územního plánu Janov nad Nisou.

Při projednávání návrhu pro společné jednání AOPK ČR, jako státní orgán ochrany přírody a krajiny, nesouhlasila s vymezením zastavitelné plochy N.214 ve svém stanovisku čj. SR/0642/JH/2012-5 ze dne 2.4.2014 s odůvodněním, že plocha je nově navržená jako zastavitelná, leží ve 3. zóně CHKO JH, jedná se o pozemek v řídké rozptýlené zástavbě mimo hlavní komunikace. Návrh zahušťuje rozptýlenou zástavbu v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH (vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, maximálně chránit nelesní krajinu - louky a pastviny), s ochranou kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, s uchováním harmonicky utvářené krajiny s dochovanými památkami historického osídlení ve smyslu § 25 zákona a s ochranou vzhledu oblasti podle Výnosu MKI ČR č. 13853/67 a zároveň je v rozporu se zjištěným výskytem zvláště chráněného druhu rostliny (*Gentiana asclepiadea*), chráněného včetně biotopu podle § 48 a 49 zákona.

Při dohádovacím jednání dne 5. 2. 2016 AOPK ČR uvedla, že umístění zastavitelné plochy není

problematické z hlediska ochrany krajinného rázu, ale jednak z hlediska koncepčního rozvoje zástavby ve 3. zóně CHKO a jednak v minulosti zde byl zjištěný výskyt chráněného druhu (hořec). Výskyt zvláště chráněného druhu lze ověřit až ve vegetačním období.

Na dohodovací jednání dne 8. 4. 2016 bylo na základě požadavku obce Janov nad Nisou dohodnuto, že bude proveden botanický průzkum k ověření výskytu ohroženého druhu (hořec tolitový) v lokalitě N.214, a to vzhledem k vegetační době nejdříve v měsíci červenci. V případě, že z botanického průzkumu vyplyne, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení je s ohledem na ochranu přírodních hodnot možné a zpracovatel vyhodnotí potřebu vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení, bude lok. N.214 v návrhu Územního plánu Janov nad Nisou k opakovanému veřejnému projednání vymezena jako zastavitelná pro bydlení.

Na dohodovacím jednání dne 23. 9. 2016 bylo konstatováno, že koncem měsíce července, na počátku vegetačního období byl proveden botanický průzkum na zjištění výskytu zvláště chráněného druhu rostliny Hořec tolitovitý (*Gentiana asclepiadea*). Výskyt zvláště chráněného druhu na předmětném pozemku nebyl zjištěn. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí připouští umístění 1 RD v závislosti na výsledcích provedeného botanického průzkumu, nepředpokládá negativní dopad stavby na krajinný ráz ani další složky životního prostředí. AOPK ČR, Správa CHKO JH připouští dílčí doplnění zástavby v této lokalitě, souhlasí s opětovným vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č.410 k.ú. Janov nad Nisou. Na základě opakovaných dohodovacích řízení, kdy obec Janov nad Nisou měla zájem na zařazení pozemku do zastavitelné plochy, a po zjištění, že na pozemku se nevyskytují zvláště chráněné druhy rostlin, připustila AOPK ČR zařazení pozemku do zastavitelné plochy. Důvodem bylo, že se pozemek nenachází v pohledově exponované poloze, je vázaný na místní komunikaci, volně navazuje na rozptýlenou zástavbu v místě a vyhodnocení vlivu na životní prostředí umístění 1 rodinného domu připustilo. Dohodnuté řešení bylo zapracováno do upraveného návrhu ÚP Janov nad Nisou k opakovanému veřejnému projednání.

K danému návrhu byl orgánem ochrany ZPF ke společnému jednání vysloven souhlas. Orgán ochrany ZPF zachovává návaznost svého vyjádření.

Z výše uvedených důvodů se námitka č. 5 vyhovuje, pozemek p.č. 410 v k.ú. Janov nad Nisou bude do územního plánu znovu zařazen jako návrhová zastavitelná plocha N.214 v kategorii plochy obytné a smíšené – bydlení v rodinných domech (BV). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k názoru, že vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 410 v k.ú. Janov nad Nisou nedojde k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných zvláštními právními předpisy.

Námitka č. 6

Podávající: J.H.

Podání dne 12.11.2015

Podatel uplatnil námitky proti návrhu Územního plánu Janov Nad Nisou a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Podatel je vlastníkem roubeného objektu čp. 19 a pozemku kat. č. 37 k. ú. Hraničná obce Janov nad Nisou a nesouhlasí s návrhem Územního plánu Janov Nad Nisou a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen "ÚP"), jak byl veřejně projednán dne 11. 11.2015.

Stanovisko vychází ze situace, že jsou přímí sousedí zastavovaného území katastrální parcely č. 36/1 a 901, objekty bytových domů (dále jen "BD") nazývaných developerem jako apartmánové domy, které absolutně nerespektují stávající krajinný ráz území. V oblasti, kde se vyskytují pouze solitérní roubené jednopatrové objekty, developer plánuje výstavbu čtyř třípodlažních obytných objektů, tři z nich po 12ti apartmánech o velikosti od 1+kk až po 3+kk, kdy výměry jednotlivých apartmánů se pohybují od cca 40 m² u 1+kk po 78 m² u 3+kk. A jeden objekt po 9ti apartmánech. Celkem 45 apartmánů, jak je veřejně prezentuje developer (zdroj: <http://www.diskontreality.cz/cz/developerske-projekty/aparhotel-x-apartmany-bedrichovsky-mlyn.html>).

Vzhledem k situaci, že jejich roubená stavba je doložena na historických pramenech v tomto stavu již minimálně v roce 1843 a představuje tudíž cennou památku lidové architektury, jejíž hodnota by měla být podle textu územního plánu z roku 2013 pro obec zásadním kritériem určující krajinný ráz území. Zvláště, když plánovaná koncentrace zástavby vícepatrových domů má nahradit demolovaný objekt penzionu tzv. Bedřichovského mlýna, jehož původní stavba z roku 1861 se nedochovala, jak dokládá citovaná a rozebíraná analýza historických pramenů rozebíraných jednak v příloženém znaleckém posudku Dr. Pavla a Dr. Ivany Trpákových, či v textu jejich Dodatku k tomuto posudku, porovnávající územně plánovací dokumentaci původního územního plánu z roku 2013 a současný návrh ÚP z roku 2015.

Z obou materiálů vyplývá, že není respektována priorita historického uspořádání krajiny, což oba znalci dokládají mírou historické zastavěnosti pozemků a plánovaným stavem. To je velice paradoxní, neboť územní plán z roku 2013 zdůrazňoval nutnost priority ochrany staveb lidové architektury, které vytváří cennou kulturní hodnotu území, proto je v Dodatku posudku rozšířeno zpracováním historických pramenů.

Bohužel musí konstatovat, že závěry z Dodatku potvrdily konstatování znaleckého posudku č. 2/2014, že výstavbou BD dochází k narušení krajinného rázu území a vlastní řešení zástavby nerespektuje ochranu kulturního dědictví, tvořící důležitý potenciál území. Takovým příkladem je i změna poměru zastavěné plochy vůči volné ploše z hlediska rozlivu vod při povodních.

Horní část parcely mající přírodní charakter má mít zpracovanou územní studii (z důsledku záboru zem. půdy), řešící míru a způsob zástavby, zatím co spodní část vychází pouze z potřeb stavebníka a zpracovatele ÚP, tj. bez jakékoliv studie, která by zvažila vliv záměru na okolní sousedy. Jak ukazuje zasypání pat stromů při demolici Bedřichovského mlýna, developerovi ochrana břehového porostu nic neříká. Proto také volba betonové zdi dokládá upřednostňování technicistního řešení.

Podmínky nad rámec regulativů ÚP nejsou stanoveny, jak uvádí návrh nové ÚPD. Což je paradox, když samotný text stanovující podmínky bydlení v bytových domech, s konstatováním, že jde o objekty vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v ploše vymezené pro bydlení. Tento negativní vliv nebyl dostatečně zpracován. Rozptyl zplodin z kouřovodů a z dopravy materiál neřeší.

Současně upozorňuje na skutečnost, že vlastní rozmístění bytových domů, tak jak byla provedena vizualizace, by nedávala pocit soukromí na jejich parcele a dokonce by omezovala pobyt v jejich chalupě, neboť umožňovala přímou kontrolu jejich činnosti pohledem z výše položených pater apartmánových domů. Jejich obyvatelé by si podatele prohlíželi při pobytu mimo roubenou chalupu jako hady v teráriu v ZOO. Takovéto řešení je pochopitelně v rozporu s právem osobní svobody a může být předmětem sousedských sporů. Namítá nesoulad navrhovaného řešení s požadavkem nového ÚP: zachovat louky a pastviny navazující na rozptýlenou zástavbu. Dále požaduje zohlednit i další skutečnosti uvedené v obou citovaných znaleckých posudcích, které podatel přiložil.

Namítá, že záměr vybudování betonových podzemních garáží představuje zásah do vodního režimu i na sousedních parcelách. Je proto zapotřebí řádně posoudit investiční záměr než případná změna klimatu a souhra způsobu stavby může způsobit zásadní změny v přilehlém okolí, zvláště když současné sucho je varováním.

Z výše uvedených důvodů namítá, že výstavba BD je v této lokalitě naprosto nevhodná. Přitom zdůrazňuje:

- 1) V lokalitě není přiveden vysokotlaký plyn, takže všechny BD mají být vytápěny pevnými palivy, což radikálně zhorší kvalitu ovzduší. K tomu přistupuje fakt, že při plánovaných 45 apartmánech to znamená další zatížení ovzduší exhalacemi z aut, protože min. každý víkend přijede a odjede 45 aut, v zimě se musí přičíst ranní odjezd a večerní návrt z lyžování. Toto lokální zatížení ovzduší nebylo zohledněno ve vyhodnocení vlivů UP na udržitelný rozvoj území, které je proto nedostatečné.
- 2) Jediná přístupová komunikace je nebezpečná, nevhodná pro provoz většího množství aut.
- 3) Plánované BD jsou výškově zcela neakceptovatelné s ohledem na ochranu soukromí obyvatelů okolních roubených objektů.
- 4) Výstavbou BD dochází k narušení krajinného rázu území a vlastní řešení zástavby

nerespektuje ochranu kulturního dědictví.

Vznesené námítky již prodiskutoval s korp. PRODECA, s.r.o., s vlastníkem parcel, kde mají být vybudovány BD a řešení nalezeno nebylo, ač byla poctivá snaha z obou stran. Souhrnně řečeno: developer prosadil do ÚP výstavbu BD, které neberou ohled na nic jiné než na maximalizaci jeho zisku a zájmy krajiny a jejích obyvatel tomu musí ustoupit.

Navrhuje proto, aby byl ÚP změněn tak, že na parcelách č. 36/1 a 901 lze vybudovat stavbu s max. dvěma nadzemními podlažními (do 6 m), zastavět lze nejvýše 15 % stavební parcely, vyloučena je stavba podzemních garáží, podmínkou výstavby je přivedení vysokotlakého plynového vedení, který budou objekty vytápěny a stavebník si na svůj náklad vybuduje novou přístupovou komunikaci odbočkou z hlavní silnice spojující Bedřichov a Janov nad Nisou (přemostěním Bílé Nisy). Zároveň navrhuje dopracovat posouzení vlivu této stavby na životní prostředí.

Návrh rozhodnutí: Námítce č. 6 se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námítkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zrekapituloval a prověřil postup při pořizování Územního plánu Janov nad Nisou. Lokalita, která je předmětem námítky podatele jako přímého souseda, se skládá z pozemku p.č. 901 v katastru nemovitostí označeném jako ostatní plocha, p.p.č. 36/1, označeném jako trvalý travní porost a uvnitř rozptýlenými stavebními pozemky č. 206, 348 a 348 se stavbami nebo jejich zbytky vše v k.ú. Hraničná nad Nisou. Pozemky se nacházejí ve IV. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, kde lze a je vhodné při dodržení podmínek ochrany, umísťovat zastavitelné plochy. Dle historických pramenů zde stával objekt penzionu Bedřichovského mlýna, z čehož je zřejmé, že tato plocha nebo její část byla zastavěná a byla využívána k rekreačním a ubytovacím účelům. V dosud platném územním plánu obce je jižní část dotčené plochy vymezena jako stabilizovaná plocha pro ubytování a penziony bez regulativů omezující rozsah zastavění, podlažnost apod. Návrh nového Územního plánu Janov nad Nisou, který mimo jiné měnil, upravoval a reguloval funkční kategorie, zařadil jižní část dotčeného území mezi plochy stabilizované plochy obytné – bydlení v bytových domech (BD) s příslušnými regulativy (viz. str. 39 textové části návrhu ÚP) a severní část vymezil jako návrhovou plochu obytnou – bydlení v bytových domech (BD) označenou jako N.46. Jedná se o rozšíření zástavby pro bytové domy v údolní části sídla, v přímé prostorové vazbě na okolní smíšenou jednopodlažní a dvoupodlažní zástavbu. Zařazení lokality N.46 do územního plánu podpořila rovněž obec Janov nad Nisou. Návrh ÚP zároveň určil, že rozhodování o změnách v lokalitě N.46 bude podmíněno zpracováním územní studie, která podrobně stanoví koeficient zastavění pozemků, výškovou hladinu a odstupy objektů, vymezení případných prostorů pro občanské vybavení a postup výstavby. Při dohadovacím jednání ke společnému jednání dne 11. 9. 2014, za účasti dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu, konstatovalo přípustnost návrhové plochy N.46 z pohledu složek ochrany přírody a krajiny (dle stanoviska Správy CHKO JH) i z pohledu ochrany ZPF a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Rovněž stanovené maximální % zastavění (25%) je ze všech složek považováno za přiměřené a obvyklé pro funkční kategorii i konkrétní lokalitu. Bylo však mimo jiné dohodnuto, že podlažnost v podmínkách kategorie plochy obytné – bydlení v bytových domech (BD) (tzn. i v lokalitě N.46) bude snížena na 3 NP včetně podkroví (nebo 2NP a podkroví) a územní studie bude rozšířena na celé pozemky p.č. 36/1 a 901 a st.p.č. 206,348,368 v k.ú. Hraničná nad Nisou. Územní studie bude řešit konkrétní parametry areálu jako celku, tj. návrhovou plochu i plochu stabilizovanou. Technickým nedopatřením nebyly tyto závěry dohadovacího jednání zapracovány do návrhu Územního plánu Janov nad Nisou pro veřejné projednání, námítka byla tudíž v této části oprávněná.

Jakékoliv záměry publikované developerem, např. konkrétní vzhled a rozmístění domů, počty bytů, způsob vytápění, způsob ochrany vodního toku, budování opěrných zdí, případných protihlukových opatření, podzemních garáží, řešení technické a dopravní infrastruktury atp., nejsou z pohledu čistě územního plánu relevantní, územní plán tyto podrobnosti v duchu stavebního zákona neřeší.

Všechny tyto konkrétní podmínky využití plochy nad rámec územního plánu budou řešeny na základě zpracované územní studie v rámci územního a stavebního řízení. Územní plán stanovuje podmínky územní studie (konkrétně v návrhu ÚP Janov nad Nisou: stanovit optimální velikost parcel, prověřit základní dopravní vztahy, prověřit umístění jednotlivých staveb, stanovit výškovou hladinu a odstupy objektů, řešit systémy technické infrastruktury, stanovit konkrétní koeficient zastavěnosti plocha míru využitelnosti území, vymezit plochy veřejných prostranství a plochy zeleně, prověřit architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině, prověřit maximální hmoty staveb a jejich osazení do terénu ve vztahu k terénu a okolní zástavbě, minimalizace terénních úprav svahů, prověřit odtokové poměry v území a stanovit postup výstavby).

Na pozemku p.č. 901 původně stál hmotově velký objekt (letecký snímek z roku 1953), skládající se ze dvou větších hmot se sedlovými střechami. V období před rokem 1989 byl objekt využit jako podnikové rekreační středisko a k tomu účelu upraven včetně okolních pozemků. Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny je území antropogenně dotčeno, takže je lze využít pro stavby. Z hlediska ochrany krajinného rázu musí umístěné stavby respektovat ráz krajiny, tedy území v okolí těchto pozemků s přihlédnutím k původnímu stavu před demolicí objektu (umístění, hmoty, měřítko, tvary, apod.). To musí být zajištěno v územní studii, která bude řešit celou zastavitelnou plochu N.46. Studie výstavby apartmánových domů uvedená na Internetu nebyla AOPK ČR odsouhlasena. Výše uvedené řešení bylo dohodnuto s AOPK ČR a zapracováno do upraveného návrhu ÚP Janov nad Nisou k opakovanému veřejnému projednání.

Z uvedeného odůvodnění vyplývá, že námitka č. 6 se v části podlažnosti a rozšíření územní studie i na stabilizovanou část plochy BD vyhovuje. Podmínky vyplývající ze závěrů dohodovacího jednání ke společnému jednání ze dne 11. 9. 2014 byly zapracovány do Územního plánu Janov nad Nisou. Ostatním částem námitky (% zastavění a konkrétní podmínky řešení staveb a dopravní a technické infrastruktury) se z výše uvedených důvodů nevyhovuje. Tyto podrobnosti budou předmětem územní studie, nikoliv samotného územního plánu.

Námitka č. 7

Podávající: L.M.

Podání dne 18.11.2015

Podatel uplatnil námitku vlastníka pozemku proti návrhu územního plánu obce Janov nad Nisou k 11. listopadu 2015. Podatel je vlastníkem pozemku p.č. 628/4 v katastrálním území Janov nad Nisou (KÚ 657000) na LV 1326. Územní plán dotčený námitkou byl předmětem veřejného projednání se zastupiteli obce Janov nad Nisou dne 11. listopadu 2015. Podatel byl jsem obeznámen, že výše uvedená parcela byla vyřazena z parcel zastavitelných (parcela pracovně označena jako N.220). Podatel vznáší proti návrhu územního plánu následující námitku: výše uvedená parcela byla dlouhou dobu v konceptu územního plánu evidována jako parcela vhodná k zástavbě. Tento záměr je podpořen kladným vyjádřením dotčených orgánů jako jsou např. Lesy ČR nebo CHKO Jizerské hory **již** z roku 2009. Pořizovatel územního plánu dnes uvádí, že výše zmíněné orgány státní správy s výstavbou nesouhlasí a toto by měl být důvod pro vyřazení parcely ze zastavitelných ploch. S tímto však podatel nesouhlasí. Věřící, že jestliže jednou ke kladné reakci úřadů již došlo, pak není možné na jeho úkor toto stanovisko změnit.

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 7 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem prověřil skutečný stav v území a vyhodnotil všechna stanoviska. Pozemek p.č. 628/4 v k.ú. Janov nad Nisou o rozloze 1.512 m² je v evidenci katastru nemovitostí vymezen jako plocha ostatní, neplodná půda. Po důkladném posouzení pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotil, že pozemek **je zcela nevhodný pro jakoukoliv**

zástavbu určenou pro bydlení, což potvrzují negativní stanoviska dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny a státní správy lesů. Pořizovatel v této věci upozorňuje, že Lesy ČR nejsou dotčeným orgánem ani vlastníkem sousedícího pozemku. Pozemek p.č. 628/4 v k.ú. Janov nad Nisou, který byl jako návrhová plocha N.220 po společném jednání vyřazen z územního plánu, nesplňuje ani základní podmínky pro případnou zástavbu. Pozemek se nachází zcela ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesního pozemku v ochranném pásmu lesa, kdy bezprostředně hrozí nebezpečí poškození stavby případným pádem vzrostlých stromů. Dalšími negativními faktory jsou zastínění pozemku a přesah větví z lesního porostu. Pozemek je velmi úzký (v rozmezí 12 - 20 m) pro umístění stavby, aby bylo eliminováno vzájemné negativní působení stavby a lesa. Na tuto skutečnost byl podatel námítky dlouhodobě upozorňován orgánem státní správy lesa Magistrátu města Jablonec nad Nisou. Pořizovatel dále podotýká, že vymezením předmětného pozemku pro funkci bydlení by došlo k přerušení migračního koridoru zvěře mezi protilehlými lesními komplexy v jihozápadní části předmětné lokality. Dále by došlo k omezení přístupnosti navazujícího lesa za účelem jeho obhospodařování.

Pozemek se nachází ve III. zóně odstupňované ochrany CHKO JH, kde lze umísťovat stavby jen zcela výjimečně do proluk mezi stávající zástavbu. Územní plán dále ukládá volnou krajinu chránit před zástavbou a chránit smíšené plochy nezastavěného území. Z hlediska ochrany ZPF se návrh nedotýká zájmů jeho ochrany, pozemek p.č. 628/4 v k.ú. Janov nad Nisou je v katastru nemovitostí veden jako plocha ostatní.

Pořizovatel svolal dohodovací jednání k veřejnému projednání ve dnech 5. 2. 2016 a 8. 4. 2016 za účasti dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny, na kterých byla mimo jiné projednávána námítka podatele. Dotčené orgány potvrdily svá negativní stanoviska k znovu zařazení plochy N.220 do územního plánu Janov nad Nisou. Pozemek je extrémně úzký a nevhodný pro jakoukoliv zástavbu a je velmi pravděpodobná kolize zástavby a sousedního lesního pozemku. Jeho zařazení do územního plánu by bylo v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat pouze vhodné proluky, zachovat lesní okraje včetně keřového patra s vytvářením přechodu k nelesním společenstvím.

Z výše uvedených důvodů se námítce č. 7 nevyhovuje, plocha N.220 nebyla znovu zařazena do územního plánu jako zastavitelná, pozemek p.č. 628/4 v k.ú. Janov nad Nisou byl v územním plánu stabilizován jako Plocha smíšená nezastavěného území (NS). Územní plán Janov nad Nisou vymezuje na území obce dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení v jiných, vhodnějších částech obce. Územní plán navrhovatele neomezuje ve stávajícím možném využití. Pořizovatel navrhuje jednat s obcí o směně pozemků.

Námítka č. 8

Podávající: S.H.

Podání dne 18.11.2015

Podatel uplatnil námítku k upravenému návrhu ÚP Janov nad Nisou a vyhodnocení jeho vlivů na URÚ, týkající se pozemku p.č. 1476/1 v k.ú. Loučná nad Nisou.

Po nahlédnutí do dokumentace upraveného Návrhu ÚP Janov nad Nisou a vyhodnocení jeho vlivů na URÚ požaduje následující:

V grafické a textové části Návrhu ÚP požaduje vymežit zastavitelnou plochu na části ppč. 1476/1 a to pro účely zastavění objektu pro trvalé bydlení. Plocha je přístupná z veřejné místní komunikace a navazuje na stávající souvislou strukturu zástavby podél této komunikace. Tímto doplněním a rozšířením bude plocha optimálně využitelná a bude vhodně doplňovat stávající urbanistickou strukturu. Menší stavba rodinného domu (1. NP + podkroví), která by byla umístěna k parcele BV-U.28, by vkusně zapadala do současné struktury a její lokalizace dle nákresu by nenarušovala krajinu. Upozorňuje, že na uvedené ploše by byl respektován vodní tok včetně údolní nivy.

Výstavba rodinného domu by byla přibližně ve stejné vzdálenosti od vodního toku jako schválený pozemek BV-U.28. Stejně jako u BV-U.28 by se plocha redukovala o část údolní nivy vodního toku tak, aby umožňovala umístění 1 RD u komunikace.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 8 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zrekapituloval a vyhodnotil celý vývoj týkající se pozemku p.č. 1476/1 v k.ú. Loučná nad Nisou (resp. v návrhu pro společné jednání plochy označené jako N.64) v procesu projednávání návrhu Územního plánu Janov nad Nisou.

Správa CHKO JH nesouhlasila s vymezením zastavitelné plochy N.64 v návrhu pro společné jednání ve svém stanovisku čj. SR/0642/JH/2012-5 ze dne 2.4.2014 s odůvodněním, že plocha je nově navržená jako zastavitelná, leží ve 3. zóně CHKO JH, jedná se o plochu v údolní nivě potoka, na louce s biotopem mezofilní ovsíkové louky. Plochu N.64 protíná drobná vodoteč, která by musela být zatrubněna. Záměr je především v rozporu s ochranou ekologicko-stabilizační funkce údolní nivy jako významného krajinného prvku ve smyslu § 3 a 4 zákona o ochraně přírody a krajiny, zároveň zahušťuje rozptýlenou zástavbu ve 3. zóně CHKO JH. Vyhodnocení SEA doporučilo plochu nerealizovat.

Návrh podávajícího k veřejnému projednání z větší části kopíruje vymezení vyřazené plochy N.64. Přes navrhovanou plochu požadovanou podatelem k zastavění protéká potok, který je významným krajinným prvkem, chráněným ze zákona o ochraně přírody a krajiny a limituje tak umístění zastavitelné plochy v území. Protože podatel tvrdí, že potok protéká v jiné trase, AOPK ČR navrhla při dohodovacím jednání dne 5. 2. 2016, aby namítatel předložil zakres skutečného trasování potoka a předpokládaného umístění stavby do situace v měřítku. AOPK ČR podmiňuje vymezení další zastavitelné plochy vyhodnocením naplnění potřeby nových zastavitelných ploch v území.

Po dohodovacím jednání AOPK ČR prověřila skutečnou trasu potoka z ortofoto mapy (viz. příloha níže) a konstatuje, že tato trasa protíná požadovanou část zastavitelné plochy na p.p.č. 1476/1 v k.ú. Loučná nad Nisou, takže nelze vymežit zastavitelnou plochu pro bydlení, aniž by byla dotčena údolní niva. Plocha U.28, na kterou podatel upozorňuje, je jednak převzata z platného ÚP a zmenšena a jednak leží dále od potoka (hranice této zastavitelné plochy je cca 27 metrů od potoka) a výše nad údolní nivou. Z prověření vyplývá, že potok je na p.p.č. 1476/1 od místní komunikace vzdálen 0 - 28 metrů a dále, že celá navrhovaná část p.p.č. 1476/1 k zástavbě leží přímo v údolní nivě, ne výše nad ní, takže výstavbou domu by byly dotčeny funkce tohoto významného krajinného prvku i při zatrubnění potoka. Z tohoto důvodu AOPK ČR trvá na nesouhlasu i po opakovaném dohodovacím jednání dne 8. 4. 2016.



Pořizovatel se stanoviskem dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny souhlasí. Pozemek se navíc nachází ve III. zóně odstupňované ochrany CHKO JH, kde lze umísťovat stavby jen zcela výjimečně do proluk mezi stávající zástavbou. Územní plán dále ukládá volnou krajinu chránit před zástavbou a chránit smíšené plochy nezastavěného území (NS).

Z hlediska ochrany ZPF se návrh nedotýká zájmů ochrany ZPF. Pozemek p.č. 1476/1 v k.ú. Loučná nad Nisou je veden v katastru nemovitostí pod druhem pozemku ostatní plocha.

Z výše uvedených důvodů se námitka č. 8 nevyhovuje, celý pozemek p.č. 1476/1 v k.ú. Loučná nad Nisou bude v územním plánu ponechán v kategorii Plochy smíšené nezastavěného území (NS). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 1476/1 v k.ú. Loučná nad Nisou mezi zastavitelné Plochy obytné – bydlení v rodinných domech rozptýlené BV a následnou realizací objektu bydlení v údolní nivě bezejmenného potoka by došlo k nepřiměřenému ovlivnění zejména přírodních hodnot území chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Janov nad Nisou vymezuje na území obce dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech obce. Územní plán navrhovatele neomezuje ve stávajícím možném využití.

Námitka č. 9

Podávající: F.K.

Podání dne 16.11.2015

Podatel uplatnil námitku proti návrhu Územního plánu Janov nad Nisou a Vyhodnocení vlivů Územního plánu Janov nad Nisou na udržitelný rozvoj území. Na základě vyhlášky Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odboru územního a hospodářského rozvoje, oddělení územního plánování č.j. 81186/2015, sp. zn. 115/2007/OÚP/VAUP/108/Ki ze dne 5. října 2015 se podatel seznámil s návrhem Územního plánu Janov nad Nisou a Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu Janov nad Nisou na udržitelný rozvoj území.

Na základě vyhlášky Magistrátu města Jablonec nad Nisou, odboru územního a hospodářského rozvoje, oddělení územního plánování č.j. 10952/2014, sp. zn. 115/2007/OÚP/VAUP/47/Ki ze dne 7. února 2014 byl projednán návrh Územního plánu Janov nad Nisou včetně vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Návrh obsahoval lokalitu ozn. N.51-BV, 1 RD, na p.p.č. 1496/1 k.ú. Loučná nad Nisou. Rovněž obsahoval lokalitu ozn. N.53- BV, 1 RD, na st. p. 353 a části p.p.č. 1585, obě k.ú. Loučná nad Nisou.

V novém návrhu, na Obecním úřadu Janov nad Nisou projednávaném, je na místě původních lokalit N. 51 a N.53 zobrazena pouze lokalita jedna, ozn. N.51, BV, 1 RD. Podávám proto námitku a žádá, aby lokalita nově ozn. N.51 byla určena pro 2 RD

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 9 se vyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem prověřil všechny podklady a instrukce k úpravě a dopracování návrhu pro veřejné projednání a zjistil, že instrukce pro dané lokality zněla: „N.51 – plochu zarovnat dle plochy N.53 (jihovýchodní trojúhelník vypustit ze zastavitelných ploch pro bydlení), pro přehlednost lokalitu N.51 sloučit do jedné lokality s lokalitou N.53 pro 2 RD. Jednalo se pouze o technickou chybu při realizaci pokynu pro dopracování návrhu. Požadavek na sloučení lokalit N.51 a N.53 pro 2RD vyplynul z dohodovacího jednání ze dne 11.9.2014.

Námitce se proto vyhovuje, lokalita N.51, která slučuje upravené původní lokality N.51 a N.53, je v Územním plánu Janov nad Nisou vymezena pro 2RD.

Námitka č. 10

Podávající: F.A. a R.A.

Podání dne 18.11.2015

Podatel uplatnil námitku do nového Územního plánu Janov nad Nisou.

Číslo pozemků, kterých se námět (požadavek) týká: ppč. 585/1, 649/5 - trvalý travní porost

Katastrální území: Janov nad Nisou

Stávající funkční využití dle platného územního plánu: plochy zemědělské, kód dle ÚP : NZ

Požadované funkční využití:

ppč. 585/1 _ funkční plochy zastavěné a zastavitelné – Doprava, výstavba garáže pro soukromé účely.

ppč. 649/5 _ funkční plochy zastavěné a zastavitelné - Sport a rekreace - pozemky se stavbami (převažující zastoupení krajiny)

Podrobný popis námětu (námitky) včetně odůvodnění:

1) Nové využití pozemku ppč. 585/1

Pro výstavbu garážového parkování pro 2-3 automobily v návaznosti na rodinné bydlení v objektu č.p. 79. V zimním období nám umožní výhodnější napojení na komunikaci ppč. 1395/10.

2) Nové využití pozemku ppč. 649/5 pro sportovní účely.

Dle platné dokumentace Územního plánu obce Janov nad Nisou je v současné době vedena tímto pozemkem trasa lyžařského vleku a podatelé by rádi rozšířili služby v této oblasti. Výsek výkresu územního plánu obce Janov nad Nisou přiložen. Všechny pozemky jsou v majetku navrhovatele.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 10 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zrekapitulovali a zhodnotili předchozí vývoj při pořizování Územního plánu Janov nad Nisou a stav v území a uvádí, že pozemky p.č. 585/1 a 649/5 k.ú. Janov nad Nisou byly předmětem prakticky totožné připomínky č. 38 vlastníků ke společnému jednání. Podatel požadoval v případě připomínky i v případě námítky zařazení pozemků p.č. 585/1 v k.ú. Janov nad Nisou a p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou do kategorie ploch, které navrhovala předchozí platná územně plánovací dokumentace, tj. Územní plán obce Janov nad Nisou. Nový územní plán již pracuje s jinými kategoriemi ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Oba pozemky se nacházejí v lokalitě lyžařského areálu Severák, v III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH.

Pozemek p.č. 585/1 v k.ú. Janov nad Nisou je vyježděnou nezpevněnou plochou v přímé návaznosti na silnici III. třídy, která se zřejmě využívá k příležitostnému odstavování vozidel. V katastru nemovitostí je předmětný pozemek evidován jako trvalý travní porost.

Návrh Územního plánu Janov nad Nisou pro společné jednání i pro veřejné projednání vymezil předmětný pozemek jako nezastavitelnou Plochu smíšenou nezastavěného území (NS). Podatel požadoval změnu funkčního využití předmětného pozemku na plochu zastavitelnou v kategorii Doprava za účelem výstavby garáže pro 2 – 3 automobily v návaznosti na rodinné bydlení v objektu č.p. 79 pro účely garážování zejména v zimním období.

Pozemek p.č. 585/1 v k.ú. Janov nad Nisou se nenachází v bezprostřední blízkosti objektu pro rodinné bydlení č.p. 79 na st.p.č. 188 a nenavazuje tak na zastavěné plochy pro bydlení funkčně vymezené pro objekt rodinného bydlení a jeho zázemí. Jedná se o pozemek ve volné krajině luk a pastvin v pohledově exponované poloze. Sousední pozemky se v zimním období využívají jako svah pro sjezdové lyžování.

Územní plán s plochou kategorie Doprava nepracuje. Územní plán vymezuje zastavěné a zastavitelné plochy v kategoriích Plochy dopravy silniční – silnice III. třídy a páteřní komunikace DS, Plochy komunikací místních DO, Komunikace obslužné a cesty v krajině DC a Parkiny samostatné P. Žádná z uvedených kategorií výstavbu samostatných garáží nepřipouští a územní plán ani takové plochy pro umístění samostatných garáží jako stavby hlavní na území obce nenavrhuje. Samostatné garáže lze umístit pouze jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní v rámci ploch centra, ploch obytných, ploch občanského vybavení, ploch výroby a skladování a ploch zemědělské výroby. Výstavbu samostatných garáží jako stavby hlavní Územní plán Janov nad Nisou nepodporuje a ani takové plochy nenavrhuje. Proto na pozemku p.č. 585/1 v k.ú. Janov nad Nisou nelze vymezit takovou funkční plochu, která by výstavbu samostatné garáže jako stavby hlavní umožňovala.

Záměr je dále v rozporu s:

- ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny,
- ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona,
- zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachovat maximálně možné rozlohy zemědělské půdy.

Pozemek p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou je rozsáhlou loukou, která je v zimním období částečně využívána jako součást trati pro sjezdové lyžování, přes tento pozemek je veden lyžařský vlek. Pozemek p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou obklopuje pozemek p.č. 649/4 v k.ú. Janov nad Nisou, na kterém se nachází objekt rodinného domu č.p. 79 a doplňková stavba k rodinnému domu ve vlastnictví podatele námítky. Vlastníci využívají částečně pozemek p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou jako zázemí k rodinnému domu. K zastavěné ploše pro bydlení, která je vymezena na pozemku p.č. 649/4 v k.ú. Janov nad Nisou k rodinnému domu č.p. 79 není přiměřený přístup, jedná se o vyježděnou trasu po lučním porostu.

Návrh nového Územního plánu Janov nad Nisou ke společnému jednání i veřejnému projednání zařadil pozemek p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou částečně mezi nezastavitelné Plochy smíšené nezastavěného území (NS) pro stabilizaci různých forem zeleně, částečně mezi nezastavitelné Plochy občanského vybavení - sportovní plochy (OP) bez staveb (lyžařské sjezdové tratě, lyžařská magistrála) podobně jako předchozí Územní plán obce Janov nad Nisou. Ten umožňoval podobné funkční využití předmětného pozemku částečně v plochách kategorie Louky, pastviny, částečně v Plochách sportu a rekreace – pozemky bez staveb.

Na základě závěrů dohodovacího jednání ze dne 11. 9. 2014 byla stabilizovaná plocha obytná – bydlení v rodinných domech – rozptýlené (BR) rozšířena dle skutečného stavu i na část pozemku p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou. V rámci těchto ploch lze připustit drobné občanské vybavení a drobné podnikatelské aktivity v rodinných domech. Podatel v námítce neuvedl záměr, který by chtěl na pozemku p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou realizovat. Podatel v této části námítky požadoval pouze změnu funkčního využití pozemku p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou na Plochy sportu a rekreace – pozemky se stavbami s převažujícím zastoupením krajiny. Pořizovatel uvádí, že tato kategorie v novém Územním plánu Janov nad Nisou nejvíce odpovídá plochám Občanské vybavení – sport a tělovýchova (OS), kde je možné v souladu s podmínkami využití pro tuto kategorii umístit stavby pro sport a tělovýchovu. Podmínky využití ploch OS však stanoví, že plochy sportovních zařízení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné včetně zajištění parkování, což předmětný pozemek vzhledem k nevyhovujícímu dopravnímu přístupu a parkování nesplňuje. Proto nebylo o výstavbě sportovních staveb v rámci předmětného pozemku uvažováno. Pokud podatel uvažoval o rozšíření služeb lyžařského vleku v oblasti maloobchodu, občerstvení, stravování, ubytování či jiných drobných podnikatelských aktivit, je možné tyto aktivity provozovat v rodinném domě s převládajícím využitím pro trvalé bydlení, popř. v rámci vymezené Plochy obytné – bydlení v rodinných domech – rozptýlené (BR) v souladu s podmínkami využití ploch a podmínkami prostorového uspořádání pro tyto plochy. Zastavěná Plocha BR, související s rodinným domem č. p. 79, byla v novém územním plánu rozšířena dle skutečného využití. Pokud záměrem podatele bylo realizovat stavbu sportovního zařízení, nebylo účelné vzhledem k nevyhovující dopravní přístupnosti předmětného pozemku p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou a parkovacím plochám na pozemku vymezit Plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova OS.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by se jednalo o další navyšování záborů zemědělské půdy nad již odsouhlasené změny funkčního využití ploch, které náležejí do ZPF, dle zásad ochrany ZPF (§4 zákona o ochraně ZPF). Nejedná se o další nezbytné záborů zemědělské půdy zejména pro plochy bydlení.

Na základě výše uvedených odůvodnění nebylo námitce č. 10 vyhověno ani v části 1) ani v části 2). Pozemek p.č. 585/1 v k.ú. Janov nad Nisou bude ponechán jako nezastavitelný v kategorii plochy smíšené nezastavěného území (NS), pozemek p.č. 649/5 v k.ú. Janov nad Nisou zůstane v územním plánu vymezen zčásti jako Plochy občanského vybavení – sportovní plochy (OP) bez staveb, zčásti jako plochy smíšené nezastavěného území (NS) a zčásti jako stabilizovaná plocha obytná – bydlení v rodinných domech – rozptýlené (BR). Změnou využití pozemků by byly vytvořeny podmínky pro negativní změnu krajinného rázu daného místa v pohledově velmi exponovaném území.

Námitka č. 11

Podávající: M.J.

Podání dne 18.11.2015

Podatel uplatnil námitku k jednání o návrhu územního plánu Janov nad Nisou k pozemkům p.č. 656/9 a 656/8 k.ú. Janov nad Nisou – Hrabětice (přiložen geometrický plán na dvě stavební parcely pro stavbu 2 rodinných domů).

Důvod:

1. Je vlastníkem těchto parcel a je už třetí generace, která vlastní tyto pozemky.
2. Má dvě plnoleté děti, které by se chtěli osamostatnit. Pokud budou mít možnost na těchto pozemcích postavit rodinné domky, zůstanou v obci, kde budou odvádět daně.
3. Na uvedených parcelách je zavedena obecní kanalizace.
4. Parcely končí u silnice vedle které jsou taženy el. kabely, tzn. bezproblémové napojení na elektrickou síť.
5. Uvedené pozemky nejsou už mnoho let využívány pro zemědělskou činnost, pouze se jednou ročně mulčují.
6. Žádost o změnu územního plánu na obecním úřadu v Janově nad Nisou podával 10.12.2007, do dnešního dne nebyla žádost vyřízena.

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 11 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudili postup při pořizování Územního plánu Janov nad Nisou a uvádí, že pozemky p.č. 656/8 a 656/9 v k.ú. Janov nad Nisou byly předmětem totožné připomínky č. 53 vlastníka ke společnému jednání. Prověřením stavu území bylo zjištěno, že část pozemku p.č. 656/1 v k.ú. Janov nad Nisou (dle předloženého geometrického plánu pro rozdělení pozemků p.p.č. 656/9 a 656/8 v k.ú. Janov nad Nisou) se nachází na jihu části obce Hrabětice, ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH. Jedná se o travnatou plochu, která navazuje na zastavěné území. Část uvažovaného pozemku p.č. 656/9 v k.ú. Janov nad Nisou je v zimním období využívána jako sjezdovka. Na navrhované pozemky zasahuje ochranné pásmo lesa. Od silnice III. třídy, ze které jsou uvažované pozemky přímo přístupné, je odděluje pás náletové zeleně. V katastru nemovitostí je pozemek p.č. 656/1 v k.ú. Janov nad Nisou evidován jako trvalý travní porost, jedná se o zemědělský půdní fond.

V předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánu obce Janov nad Nisou, byl pozemek p.č. 656/1 v k.ú. Janov nad Nisou v předmětné části vymezen jako plocha nezastavitelná, převážně v kategorii Louky, pastviny, menší část byla zařazena v kategorii Sport a rekreace – pozemky se stávkami. Plochy v kategorii Louky, pastviny zahrnovaly plochy trvalých travních porostů, s neintenzivně obhospodařovanou půdou a významnou ekologicko – stabilizační funkcí. Přípustným využitím území bylo hospodaření na pozemcích bez narušení drnového fondu způsobem, který neznečišťoval půdu škodlivými látkami. Regulativ připouštěl liniová vedení technického vybavení a trasování účelových komunikací. Plochy v kategorii Sport a rekreace – pozemky se stávkami (převažující zastoupení krajiny) byly určeny převážně pro zimní sportovní a rekreační využití pro lyžařské sjezdovky převážně bez staveb, kde převládaly pozemky bez změny

kultur a stavbami typu trvalý vlek, provozní objekty se zajištěním služeb pro uživatele, osvětlení svahů apod. V rámci ploch kategorie Louky, pastviny ani v plochách Sport a rekreace – pozemky se stavbami nebylo možné umístit rodinný či rekreační dům.

Návrh územního plánu ke společnému jednání i veřejnému projednání vymežil řešenou část pozemku p.č. 656/1 v k.ú. Janov nad Nisou (p.č. 656/8 a 656/9 v k.ú. Janov nad Nisou) převážně jako Plochy smíšené nezastavěného území (NS), které směřují k zachování zeleně v území. Část pozemku p.č. 656/9 v k.ú. Janov nad Nisou byla obdobně jako v předchozí platné územně plánovací dokumentaci zařazena mezi nezastavitelné Plochy občanského vybavení – sportovní plochy (OP) bez staveb pro lyžařské sjezdové tratě a lyžařskou magistrálu. Podatel uplatnil připomínku a následně totožnou námitku, ve které požadoval změnu funkčního využití řešené části pozemku p.č. 656/1 v k.ú. Janov nad Nisou tak, aby na nich bylo možné realizovat stavbu 2 rodinných domů.

Poživatel svolal dohodovací jednání dne 11.9.2014, kde byla možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na části pozemku p.č. 656/1 v k.ú. Janov nad Nisou (dle návrhu geometrického plánu pozemky p.č. 656/8 a 656/9 v k.ú. Janov nad Nisou) projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu. S vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předemných pozemcích z pohledu ochrany svých zájmů nesouhlasila Správa CHKO JH ani orgán ochrany ZPF. Jedná se o pozemek ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH v pohledově exponované poloze Severáku, kde není žádoucí rozšiřování zastavěného území. Území je charakteristické mozaikou rozptýlené zástavby, travních porostů a nelesní zeleně, které v této části přechází v rozsáhlé lesní porosty. Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k rozšíření zástavby do volné krajiny v pohledově exponované poloze, v přehledném území bez souvislých lesních porostů, s občasným výskytem soliterních stromů a nelesní zeleně. Z důvodu ochrany hodnot je třeba v maximální možné míře zachovat a udržovat stávající louky a pastviny. Prioritou je zachovat ráz horské a podhorské venkovské krajiny s rozptýlenou strukturou zástavby, typickým vzhledem a velikostí staveb, ochrana zachovalých objektů lidové architektury a postupná kultivace nevhodných objektů, ochrana cenných a pohledově exponovaných luk včetně soliterních stromů.

Záměr je dále v rozporu s:

- ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny,
- ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona,
- zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachovat maximálně možné rozlohy zemědělské půdy.

Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v této části obce je také v rozporu s koncepcí rozvoje území, koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a urbanistickou koncepcí, stanovených Územním plánem Janov nad Nisou. V této části území se nové zastavitelné plochy pro bydlení z důvodu přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území nenavrhují, pokud nebyly převzaty z předchozí platné územně plánovací dokumentace, tj. z Územního plánu obce Janov nad Nisou.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí doporučilo tuto plochu nerealizovat. Ačkoliv na plochách převažuje biotop X5 – Intenzivně obhospodařované louky místy s přechodem do přírodního biotopu T1.1 – Mezofilní ovsíkové louky. Dále se na ploše vyskytuje biotop X12 – Nálety pionýrských dřevin a T1.2. – Horské trojštětové louky (málo kvalitní segment biotopu). Nebyl zde zjištěn výskyt cenných druhů či biotopů ani významná kolize se zájmy obecné či zvláštní ochrany přírody. Vyhodnocení vlivů poukazuje na výraznou pohledovou exponovanost a konstatuje rozpor realizace plochy s ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, ochranou vzhledu CHKO JH s jejími typickými krajinnými znaky a ochranou krajinného rázu místa, zásadami Plánu péče o CHKO JH ve smyslu požadavku na koncentrování zástavby do souvisleji zastavěných částí a do ploch na ně navazujících, vyloučení rozvoje a

zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, ochrany volné krajiny před urbanizací, přednostního využívání čtvrté zóny pro novou zástavbu a doplňování vhodných proluk.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se nejedná o proluku v zástavbě, ale o rozšiřování zástavby do volné krajiny na plochách zemědělského půdního fondu. Z pohledu třídy ochrany se jedná o pozemky s půdami velmi nízké produkční schopnosti, ale dle zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu se nejedná o další nezbytné zábory zemědělské půdy zejména pro plochy bydlení.

V rámci dohodovacího jednání dne 5.2.2016 byla problematika vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na části pozemku p.č. 656/1 v k.ú. Janov nad Nisou (dle návrhu geometrického plánu pozemky p.č. 656/8 a 656/9 v k.ú. Janov nad Nisou) opětovně řešena s orgánem ochrany přírody a krajiny (AOPK ČR, Správou CHKO JH) a orgánem ochrany ZPF. Dotčené orgány zkonstatovaly, že jejich nesouhlas v této věci trvá. Od společného jednání o návrhu územního plánu nedošlo ke změně podmínek v území. V návrhu územního plánu byla předmětná část pozemku stabilizována převážně v Plochách smíšených nezastavěného území (NS) a částečně v Plochách občanského vybavení - sportovní plochy (OP) se stavbami bez možnosti umístění rodinných domů.

Vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku p.č. 656/1 v k.ú. Janov nad Nisou (dle návrhu geometrického plánu pozemky p.č. 656/8 a 656/9 v k.ú. Janov nad Nisou) by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Zastupitelstvo obce Janov nad Nisou tento záměr také nepodporuje, Územní plán Janov nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení trvalé i rekreační v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších lokalitách v jiných částech obce Janov nad Nisou. Územní plán navrhovatele neomezuje v dosavadním možném způsobu využití předmětného pozemku.

Z výše uvedeného odůvodnění vyplývá, že námitka č. 11 se nevyhovuje. Části pozemku p.č. 656/1 v k.ú. Janov nad Nisou (dle návrhu geometrického plánu pozemky p.č. 656/8 a 656/9 v k.ú. Janov nad Nisou) zůstanou v Územním plánu Janov nad Nisou vymezeny jako stabilizované částečně v Plochách smíšených nezastavěného území (NS) a částečně v Plochách občanského vybavení - sportovní plochy (OP) se stavbami bez možnosti umístění rodinných domů.

Námitka č. 12

Podávající: M.P.

Podání dne 18.11.2015

Podatel uplatnil námitku vlastníka pozemku k veřejnému projednání ÚP Janov nad Nisou.

Na základě vlastnictví pozemků p. č. 1233/2 a 1227/2 v k. ú. Janov n. N. podatel nesouhlasí s jejich vypuštěním a žádá o zařazení do ploch obytných bydlení v RD - rozptýlené v k.ú. Janov nad Nisou pro stavbu 1 RD.

Pozemek je velmi dobře dopravně přístupný, velmi dobře připojitelný na inž. sítě, /transformátor v blízkosti/, velikostí soběstačný pro možnost likvidace splašků na vlastním pozemku a lze jej zastavět dle podmínek návrhu ÚP - Plochy obytné - bydlení v rodinných domech - rozptýlené BR (isolovanější, blíže k přírodě, dále od soustředěnější zástavby, území s výrazně rozptýlenou zástavbou, menší shluky až samoty výše ve svazích údolí nebo v jejich závěrech a na náhorních rovinatějších plochách). Při projednávání uvažované stavby je popř. možno objekt RD zapustit do terénu, pokud CHKO uvádí požadavek pohledového zatížení a tudíž nesouhlas - navíc je skryt hradbou smrků a stavbou spodní chalupy.

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 12 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem prověřili postup při pořizování územního plánu Janov nad Nisou a uvádí, že pozemky p.č. 1227/2 a 1233/2 v k.ú. Janov nad Nisou byly předmětem obdobné

připomínky č. 32 vlastníka ke společnému jednání. Vyhodnocením stavu v území bylo zjištěno, že pozemky p.č. 1227/2 a 1233/2 v k.ú. Janov nad Nisou se nachází na severu obce Janov nad Nisou, ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH. Předmětné pozemky jsou částečně loukou, která hustě zarůstá vzrostlou náletovou zelení. Pozemek p.č. 1227/2 v k.ú. Janov nad Nisou je v katastru nemovitostí evidován jako trvalý travní porost (zemědělský půdní fond) a pozemek p.č. 1233/2 v k.ú. Janov nad Nisou je ostatní plochou. Přístup k pozemkům je zajištěn z místní zpevněné komunikace. V předchozí platné územně plánovací dokumentaci, tj. Územním plánem obce Janov nad Nisou, byly pozemky p.č. 122/2 a 1233/2 v k.ú. Janov nad Nisou zařazeny mezi plochy Louky, pastviny v nezastavěném území. Tyto plochy připouštěly hospodaření bez narušení drnového fondu a bez znečištění půdy škodlivými látkami, ohrožujícími zdraví lidí a existenci živých organismů, dále liniová vedení technického vybavení a účelových komunikací.

Návrh Územního plánu Janov nad Nisou ke společnému jednání i veřejnému projednání zařadil výše uvedené pozemky mezi Plochy smíšené nezastavěného území (NS), kde nelze umístit rodinný dům či rekreační objekt. Podatel uplatnil v rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Janov nad Nisou připomínku, ve které požadoval zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy z důvodu záměru výstavby rodinného domu. Na dohodovacím jednání dne 11.9.2014 byla možnost zařazení části předmětného pozemku mezi zastavitelné plochy pro bydlení projednána s orgány ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu (dále ZPF). Správa CHKO JH a orgán ochrany ZPF se záměrem vymezení zastavitelné plochy na předmětných pozemcích z pohledu ochrany svých zájmů zásadně nesouhlasili. Jedná se totiž o pozemky v pohledově exponované poloze krajinářsky výjimečně hodnotného území III. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH. Území je charakteristické mozaikou rozptýlené zástavby, travních porostů a nelesní zeleně. Zahušťování zástavby je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Lokalita je zařazena z pohledu hodnocení krajinného rázu do oblasti Jizerské hory – Jablonecko, podoblast C-1 Jablonecko-tanvaldská, místo krajinného rázu MKR C-1-c. V tomto území je třeba vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, zachovat ráz lokality jako celku. Jedná se o území se zachovalou urbanistickou strukturou sídla. Vymezením zastavitelných plochy pro bydlení v tomto území by došlo k rozšiřování zástavby ve volné krajině v pohledově exponované poloze svahu, v přehledném území se skupinami stromů a nelesní zeleně. V tomto území je třeba v maximální možné míře zachovat a udržovat stávající louky a pastviny a chránit volnou krajinu před urbanizací. Z uvedeného dokumentu vyplývá, že prioritou je zachovat ráz horské a podhorské venkovské krajiny s rozptýlenou strukturou zástavby a typickým vzhledem a velikostí staveb, ochrana zachovalých objektů lidové architektury a postupná kultivace nevhodných objektů, ochrana cenných a pohledově exponovaných luk včetně soliterních stromů. Územní plán z důvodu ochrany přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů v dotčeném území žádné nové zastavitelné plochy obytné nenavrhuje. V rámci dohodovacího jednání k veřejnému projednání dne 5.2.2016 byla problematika vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na části pozemků p.č. 1227/2 a 1233/2 v k.ú. Janov nad Nisou opětovně řešena s orgánem ochrany přírody a krajiny (AOPK ČR, Správou CHKO JH) a orgánem ochrany ZPF. Dotčené orgány zkonstatovaly, že jejich nesouhlas v této věci trvá. Od společného jednání o návrhu územního plánu nedošlo ke změně podmínek v území. Pozemky leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, mimo stávající zástavbu, je součástí volné nezastavěné krajiny, v pohledově velmi exponované poloze jižních svahů Královky, v krajinářsky výjimečně hodnotném území, kde není žádoucí zahušťování stávající rozptýlené zástavby.

Záměr je v rozporu s:

- ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny,
- ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona,
- zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do

souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachování maximálně možné rozlohy zemědělské půdy.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu není navrhované využití zemědělského pozemku p.č. 1227/2 (trvalý travní porost o výměře 815m²) v k.ú. Janov nad Nisou dalším nezbytným zábořem ZPF pro daný účel využití – plochy bydlení. Návrh je mimo zastavěné území, ve volné krajině. Záměrem by došlo k novému záboru zemědělské půdy, k narušení organizace zemědělského půdního fondu. V daném územním plánu je orgánem ochrany ZPF odsouhlaseno dostatek ploch ZPF pro rozvoj obce Janov nad Nisou.

Územní plán Janov nad Nisou vymezuje na území obce dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení. Pozemky p.p.č. 1227/2, 1233/2 v k.ú. Janov nad Nisou nebyly v žádné fázi projednávání návrhu Územního plánu Janov nad Nisou zařazeny do zastavitelných ploch. Ačkoliv by pozemky p.č. 1227/2 a 1233/2 v k. ú. Janov nad Nisou teoreticky vyhověly svou výměrou a dopravní přístupností k umístění 1 rodinného domu, jedná se o záměr v pohledově velmi exponované poloze krajinářsky cenného území, kde by došlo k neúměrnému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán navrhovatele neomezuje ve stávajícím možném využití.

Z výše uvedeného odůvodnění vyplývá, že námitka č. 12 se nevyhovuje. Pozemky p.č. 1227/2 a 1233/2 v k.ú. Janov nad Nisou zůstanou v Územním plánu Janov nad Nisou vymezeny jako stabilizované v Plochách smíšených nezastavěného území (NS).

Námitka č. 13

Podávající: J.H.

Podání dne 18.11.2015

Podatel uplatnil námitky a připomínky k návrhu ÚP Janov n.N. Podává tyto námitky k návrhu ÚP Janov n.N. :

1) jako vlastník pozemku č.parc. 806 k.ú. Janov n.N. nesouhlasí s vedením Jizerské magistrály, a to z důvodu, že tento záměr nebyl projednán se všemi vlastníky pozemků, přes které JM vede a nebyly stanoveny podmínky provozu JM

2) jako spoluvlastník nesouhlasí s vyřazením pozemku č.parc. 705/3 k.ú. Janov n.N. z pozemků určených pro výstavbu. Pozemek splňuje veškerá kritéria pro rozptýlenou zástavbu (jak pro bydlení, tak i pro rekreační objekt). Navrhuje pozemek zařadit do ÚP pro výstavbu.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 13 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) v bodech 1) a 2) námitkou.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem posoudil a vyhodnotil námitky podávajícího a uvádí:

Ad1) Nutnost definovat a lokalizovat stávajících běžecké tratě v územním plánu Janov nad Nisou vyplývá z úkolů PÚR ČR stanovených pro specifickou oblast SOB7 Krkonoše – Jizerské hory, kterou dále zpřesnily ZÚR LK pro specifickou oblast SOB5 Jizerské hory. Vedení běžecké lyžařské trasy „Jizerská magistrála“, jejíž první páteřní část byla vymezena již v 80. letech minulého století, bylo převzato z předchozí platné územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu obce Janov nad Nisou a po konzultaci s provozovatelem trati Jizerská o.p.s. bylo v návrhu územního plánu vedení trasy upraveno a doplněno. Vedení trasy Jizerské magistrály přes dotčený pozemek p.č. 806 v k.ú. Janov nad Nisou zůstalo ale beze změny, nejedná se tedy o nové trasování. Jizerskou magistrálu jako symbol Jizerských hor a celého regionu také převzala a dále rozvinula Územní studie Konceptce rozvoje cestovního ruchu Jizerské hory, zpracovaná f. HaskoningDHV Czech Republic, spol. s.r.o. v lednu 2016. Jizerské hory jsou v zimě oblíbenou destinací běžkařů, protože nabízejí ideální běžkařské terény. S vymezením trasy „Jizerské magistrály“ v rámci návrhu

územního plánu Janov nad Nisou se veřejnost měla možnost seznámit ve fázi společného jednání, veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., přičemž tento zákon nestanoví povinnost projednat předpokládané změny v novém územním plánu s vlastníky dotčených nemovitostí jednotlivě před zahájením procesu pořizování územního plánu. Podatel využil uplatnit námitku k vedení „Jizerské magistrály“ přes pozemek v jeho vlastnictví ve fázi veřejného projednání, přičemž svůj požadavek nijak blíže nespecifikoval. Územní plán Janov nad Nisou definuje „Jizerskou magistrálu“ jako soustavu lyžařských turistických tras. Byl pro ni vymezen koridor v šíři 20 m s funkčním využitím Plochy občanského vybavení – sportovní plochy (OP) bez staveb, kdy je přípustné pouze umístění technického vybavení sloužící bezprostředně provozu sportovních ploch, zejména zařízení lyžařských vleků, napojovací body prostředků pro umělé zasněžování, související inženýrské sítě, umělé osvětlení, a také umístění nekrytých zařízení pro sport a rekreaci bez terénních prav a likvidace vegetace včetně travního porostu. Podmínky provozu „Jizerské magistrály“ nejsou a nemohou být předmětem územního plánování, návrh územního plánu Janov nad Nisou je dále neřeší. Pozemek p.č. 806 v k.ú. Janov nad Nisou, který je v katastru nemovitostí vede jako ostatní plocha, ostatní komunikace není v současnosti k tomuto účelu využíván, jako komunikace není v terénu již patrný.

Na základě výše uvedeného odůvodnění se námitce č. 13 v bodě 1) nevyhovuje, trasa „Jizerské magistrály“ zůstává v Územním plánu Janov nad Nisou beze změny.

Ad2) Pozemek p.č. 705/3 v k.ú. Janov nad Nisou, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost se nachází ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, ve volné krajině v pohledově exponovaném území. Dle zjištění nebyl tento pozemek v platném územním plánu obce Janov nad Nisou ani v žádné etapě procesu pořizování nového územního plánu zařazen mezi zastavitelné plochy, tudíž nemohl být ani vyřazen, jak uvádí podatel námítky. Návrh podatele zařadit pozemek p.č. 705/3 v k.ú. Janov nad Nisou do územního plánu pro výstavbu byl projednán na dohodovacím jednání k veřejnému projednání dne 5. 2. 2016 s orgány ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu (dále ZPF). Správa CHKO JH a orgán ochrany ZPF se záměrem vymezení zastavitelné plochy na předmětném pozemku z pohledu ochrany svých zájmů zásadně nesouhlasili. Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny je záměr v rozporu s:

- ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny,
- ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona,
- zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachování maximálně možné rozlohy zemědělské půdy.

Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení je v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny, se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020 a se zásadami ochrany krajinného rázu, uvedenými v koncepčním dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO JH (2008). Prioritou je ochrana cenného přírodně – kulturního komplexu zachovalých malých horských osad, cenných luk a solitérních stromů s vazbou na nejvíce cennější území Jizerských hor a zabránění jejímu narušení v důsledku nadměrného rekreačního využití. V tomto území je třeba chránit stávající louky a luční enklávy, zachovat charakter drobných osad, samot, neumisťovat nové stavby a nezahušťovat rozvolněnou strukturu zástavby. Krajina v této části sídla je cenná jako celek, kde je třeba zachovat její stávající ráz s rozptýleným charakterem zástavby. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v této části obce je také v rozporu s koncepcí rozvoje území, koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území a urbanistickou koncepcí, stanovených Územním plánem Janov nad Nisou. V této části území se nové zastavitelné plochy pro bydlení z důvodu přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území nenavrhují, pokud nebyly převzaty z předchozí platné územně

plánovací dokumentace, tj. z Územního plánu obce Janov nad Nisou.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu není navrhované využití zemědělského pozemku p.č. 705/3 (trvalý travní porost o výměře 1266m²) v k.ú. Janov nad Nisou dalším nezbytným zábořem ZPF pro daný účel využití – plochy bydlení. Návrh je mimo zastavěné území, ve volné krajině. Záměrem by došlo k novému záboru zemědělské půdy, k narušení organizace zemědělského půdního fondu. V daném územním plánu je orgánem ochrany ZPF odsouhlaseno dostatek ploch ZPF pro rozvoj obce Janov nad Nisou.

Obec Janov nad Nisou se záměrem rovněž nesouhlasí, neboť Územní plán Janov nad Nisou navrhuje dostatečné množství zastavitelných ploch pro rozvoj obce z pohledu ochrany hodnot ve vhodnějších částech území.

Z výše uvedených důvodů se námitka č. 13 nevyhovuje. Pozemek p.č. 705/3 v k.ú. Janov nad Nisou zůstane v Územním plánu Janov nad Nisou zařazen ve stabilizovaných Plochách smíšených nezastavěného území (NS).

Námitka č. 14

Podávající: M.J. a P.J.

Podání dne 18.11.2015

Podatelé uplatnili námitku z pozice vlastníků parcely č. 885/1 k návrhu územního plánu (ÚP) Janov nad Nisou veřejně projednávaného 11.11.2015. Parcela je dle platného ÚP definována jako stavební a současný návrh ÚP ji vymezuje jako rozvojovou plochu (převzatou ze změny č.2) s lokalitou 2.7 a funkcí BV.

Své námitky vůči návrhu nového ÚP uplatňují z následujících důvodů:

- Zastavitelná plocha dle platného ÚP činí 850m², zatímco návrh nového ÚP ji zmenšuje na 670m²
- Zastavitelná plocha dle platného ÚP byla vymezena mimo zamokřené plochy a ochranné pásmo VN 35kV a trafostanici, přičemž návrh ÚP plochu k zastavění vymezuje v kritickém místě zamokření a navíc téměř celou plochou v ochranném pásmu trafostanice.

Svá tvrzení doložili grafickými výřezy z výkresů platného i navrhovaného ÚP a dále ÚPI, které doložili formou příloh. Uvedené změny činí z parcely fakticky plochou nezastavitelnou z technických i legislativních důvodů, čímž dochází k znehodnocení jejich majetku.

Z důvodů výše uvedených požadují pro navrhovaný ÚP navrátit velikost plochy k zastavění i její umístění na parcele dle vymezení stanoveného druhou změnou ÚP Janov nad Nisou schváleného ZO Janov n. Nisou 20.12.2006.

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 14 se vyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel s určeným zastupitelem prověřili skutečný stav pozemku a porovnali s dosud platným Územním plánem obce Janov nad Nisou. Pozemek p.č. 885/1 v k.ú. Janov nad Nisou o celkové výměře 4.243 m² je v evidenci katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, neplodná půda. Vydaná 2. změna Územního plánu obce Janov nad Nisou zařadila část dotčeného pozemku mezi zastavitelné plochy v kategorii „Rodinné domy, rekreační objekty“. Zastavitelná plocha pro 1 RD či rekreační objekt o velikosti 850 m² byla vymezena při stávající silnici III/29034 mimo zamokřené plochy, mimo ochranné pásmo vedení VN 35kV a trafostanice.

Pořizovatel s určeným zastupitelem se ztotožnili s převzetím úpravy, umístěním a rozsahem návrhové plochy obytné – bydlení v rodinných domech (BV) 2.7 dle 2. změny platného ÚP obce Janov nad Nisou z důvodu objektivně vhodnějších podmínek pro stavbu rodinného domu. Toto řešení bylo odsouhlaseno na dohodovacím jednání dne 5. 2. 2016 za účasti dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny. Z hlediska ochrany ZPF se návrh nedotýká zájmů ochrany ZPF. Pozemek p.č. 885/1 v k.ú. Janov nad Nisou je veden v katastru nemovitostí pod druhem pozemku ostatní

plocha. Z výše uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.

Námitka č. 15

Podávající: I.B. a F.R.

Podání dne 16.11.2015

Vlastníci uplatnili námitku proti návrhu Územního plánu Janov nad Nisou k pozemkům st.p.č. 290/1 a p.p.č. 979 k.ú. Janov nad Nisou. Na uvedených pozemcích bylo již jednou vydané stavební povolení (r. 1981). Parcela se nachází v zastavěné oblasti, stavba nebude narušovat ráz krajiny, charakter stavby bude konzultován s příslušným stavebním odborem. Stavba by pokračovala na stávající základové desce (dnes evidována jako zbořeniště).

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 15 se vyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel s určeným zastupitelem prověřili stav dokladů a skutečný stav pozemků. Pozemek p.č. 979 v k.ú. Janov nad Nisou o celkové výměře 3.483 m² je v evidenci katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Vnořený stavební p.č. 290/1 o rozloze 98 m² je v KN zařazen jako zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem, vzhledem k již jednou vydanému stavebnímu povolení, souhlasí s přearováním vymezené zastavitelné plochy BR-N.201 mezi stabilizované plochy obytné – bydlení v rodinných domech – rozptýlené (BR), které objektivně více odpovídá skutečnému stavu. Dle závěrů dohádovacího jednání ze dne 5. 2. 2016 toto stavební povolení AOPK ČR respektuje, požaduje pro opakované veřejné projednání upravit tvar stabilizované plochy s ohledem na vlastnické vztahy, tvar vedlejší zastavěné plochy pro bydlení a zarovnání hranice zastavěného území. AOPK ČR dále požaduje, aby stabilizovaná plocha na p.p.č. 979 a st.p.č. 290/1 v k.ú. Janov nad Nisou měla rozlohu, která při respektování podmínky prostorového uspořádání (min. 1500 m² pro 1 hlavní stavbu) umožní umístit pouze 1 stavbu hlavní (pozemek p.p.č. 979 má výměru 3.483 m²). Tento logický požadavek bude při vymezení stabilizované plochy respektován. Při dodržení výše uvedených podmínek se proto námitce vyhovuje.

Námitka č. 16

Podávající: M.K.

Podání dne 16.11.2015

Podatel uplatnil námitky proti návrhu Územního plánu Janov nad Nisou.

V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, podává tímto jakožto vlastník p.p.č. 1036/2 v k.ú. Janov nad Nisou námitky proti návrhu nového územního plánu obce Janov nad Nisou.

Podle napadeného návrhu územního plánu je pozemek v jeho vlastnictví - p.p.č. 1036/2 v k.ú. Janov nad Nisou, zahrnut do nezastavitelných ploch (zeleň). Stalo se tak navzdory původnímu postoji zastupitelstva obce Janov nad Nisou, které tento pozemek zahrnulo do ploch zastavitelných. Se změnou původního rozhodnutí podatel nesouhlasí z důvodů věcných dále uvedených. Žádá, aby v návrhu byl pozemek opět zařazen do zastavitelných ploch.

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 16 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil a vyhodnotil všechny argumenty týkající se námitky podatele. Dotčený pozemek p.č. 1036/2 v k.ú. Janov nad Nisou se nachází ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH v pohledově exponované poloze Maxovského

hřebene a krajinářsky výjimečně hodnotném území, mimo stávající zástavbu, je součástí volně nezastavěné krajiny. Dle evidence katastru nemovitostí je dotčený pozemek veden jako ostatní plocha. Funkční kategorie územního plánu nemusí ani nejsou vždy totožné se zařazením dle katastru nemovitostí. Vycházejí totiž vždy ze skutečného stavu (plochy stabilizované) nebo navrženého budoucího stavu (plochy návrhové). Provedeným průzkumem bylo jednoznačně prokázáno, že pozemek p.č. 1036/2 v k.ú. Janov nad Nisou patří z pohledu územního plánu do kategorie stabilizovaných Ploch smíšených nezastavěného území (NS). Do pozemku zasahuje vodní tok, ze zákona významný krajinný prvek, který, byť částečně vysychá, plní vždy ekologicko – stabilizační funkci, která je zákonem chráněna.

Do návrhu pro společné jednání byla tato plocha na žádost zařazena jako návrhová plocha obytná – bydlení v rodinných domech – rozptýlené (BR) za účelem posouzení případné možnosti realizace na základě posouzení odborných stanovisek dotčených orgánů a vyhodnocení vlivu na životní prostředí (součást vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území). Z těchto stanovisek vyplynul jednoznačný a kategorický nesouhlas Správy CHKO JH, která nesouhlasila s vymezením zastavitelné plochy N.65 ve svém stanovisku čj. R/0642/JH/2012-5 ze dne 2.4.2014 s odůvodněním, že plocha N.65 je nově navržená jako zastavitelná, leží ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, jedná se o plochu v pohledově exponovaném, krajinářsky výjimečně hodnotném území v rámci CHKO JH na jižním svahu Maxovského hřebene mezi Královkou a Severákem. Pozemek je součástí území s charakteristickou mozaikou rozptýlené zástavby, travních porostů a nelesní zeleně, typické pro III. zónu CHKO JH. Návrh zahušťuje rozptýlenou zástavbu v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH (vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, maximálně chránit nelesní krajinu - louky a pastviny), s ochranou kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, s uchováním harmonicky utvářené krajiny, s dochovanými památkami historického osídlení ve smyslu § 25 zákona a s ochranou vzhledu oblasti podle Výnosu MKI ČR č. 13853/67. Je v rozporu s ochranou ekologicko-stabilizační funkce vodního toku, který je významným krajinným prvkem podle § 3 a 4 zákona. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) navrhlo zvážit potřebu realizace této plochy a doporučuje plochu nerealizovat s ohledem na pohledovou exponovanost a potenciální střet se stanovištěm zvláště chráněného druhu (*Phyteuma nigrum*). Plocha N.65, ostatně jako všechny další návrhové plochy bydlení v tomto výjimečně hodnotném území, byla pořizovatelem na základě negativních stanovisek vyřazena z dalšího zpracování.

K námitkám podaným k veřejnému projednání svolal pořizovatel dohádovací jednání dne 5. 2. 2016 a dne 8. 4. 2016 za účasti zástupců dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu. Správa CHKO konstatovala, že nedošlo k žádným změnám v území a na svém nesouhlasném stanovisku trvá. Pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, mimo stávající zástavbu, je součástí volně nezastavěné krajiny, v pohledově exponované poloze Maxovského hřebene, krajinářsky výjimečně hodnotném území, kde není žádoucí zahušťování stávající rozptýlené zástavby.

Záměr je v rozporu s:

- ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny,
- ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona,
- zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volně krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachování maximálně možné rozlohy zemědělské půdy.

AOPK ČR dále doplňuje, že územní plán Janov nad Nisou navrhuje dostatečné zastavitelné plochy pro rozvoj obce. Dle vlastních údajů AOPK ČR je v územním plánu k dispozici cca 13 ha zastavitelných ploch pro bydlení, z toho cca 7 ha ve třetí zóně CHKO JH. AOPK ČR trvá na tom, že

nejprve je nezbytné využít navržené zastavitelné plochy a teprve následně vymezovat nové nejen v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny (přednostně ve 4. zóně CHKO JH - viz výše zásady Plánu péče o CHKO JH), ale i v souladu se zásadami stavebního zákona (např. § 18 odst. 4, § 53 odst. 5 SZ).

Z hlediska ochrany ZPF se návrh nedotýká zájmů ochrany ZPF. Pozemek p.č. 1036/2 v k.ú. Janov nad Nisou je veden v katastru nemovitostí pod druhem pozemku ostatní plocha.

Z hlediska obce Janov nad Nisou není prioritou při tvorbě územního plánu zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení vzhledem k přetrvávajícímu nesouhlasu Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory jako orgánu ochrany přírody a krajiny po dohadovacích jednáních.

Z výše uvedených důvodů se námitka č. 16 nevyhovuje, pozemek p.č. 1036/2 v k.ú. Janov nad Nisou bude ponechán ve stabilizovaných plochách smíšených nezastavěného území (NS).Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 1036/2 v k.ú. Janov nad Nisou mezi zastavitelné plochy obytné – bydlení v rodinných domech rozptýlené BR by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Janov nad Nisou vymezuje na území obce dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech obce. Územní plán navrhovatele neomezuje ve stávajícím možném využití.

Námitka č. 17

Podávající: M.Ř.

Podání dne 18.11.2015

Podatel uplatnil námitku k veřejnému projednání Územního plánu Janov nad Nisou, týkající se pozemku p.č. 455/15 k.ú. Janov nad Nisou.

Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující námitku, která směřuje proti nezařazení pozemku uvedeného v odstavci II. do návrhu Územního plánu Janov nad Nisou do funkční plochy bydlení.

Svou námitku odůvodňuje takto:

- a) Již v průběhu pořizování územního plánu podával podnět k zařazení pozemku či jeho části do plochy bydlení s možností umístit na pozemek rodinný dům. Bohužel mu nebylo vyhověno, proto tímto podává tuto námitku a žádá o zvážení zahrnutí pozemku či jeho části do zastavitelného území pro bydlení.
- b) Pozemek se nachází v V. třídě ochrany ZPF, jedná o nejnižší třídu ochrany. Svou polohou je umístěn naproti již zastavěnému území obce, tudíž se nejedná o rozšíření zástavby do volné krajiny. Do pozemku zasahuje III. zóna CHKO JH, u této zóny nelze vyloučit rozvoj v území a zahrnutím pozemku či jeho části do plochy bydlení by nebyla narušena urbanistická koncepce a ani koncepce uspořádání krajiny.
- c) Výstavba rodinného domu by respektovala charakter zástavby obce, tak aby nebyl narušen krajinný ráz a došlo k vhodnému začlenění do okolní krajiny.

Na základě výše uvedeného podatel požaduje, aby pořizovatel Územního plánu Janov nad Nisou tento pozemek přehodnotil a umožnil na pozemek umístit rodinný dům.

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 17 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil a vyhodnotil všechny argumenty týkající se námitky podatele. Dotčený pozemek p.č. 455/5 v k.ú. Janov nad Nisou se nachází ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH mimo zastavěné území obce ve volné krajině, na většinu pozemku zasahuje ochranné pásmo lesa. V evidenci katastru nemovitostí je pozemek veden

jako trvalý travní porost. Jedná se o zcela nový podnět podaný ve fázi veřejného projednání, pozemek p.č. 455/15 v k.ú. Janov nad Nisou nebyl v žádné fázi projednávání územního plánu zařazen mezi zastavitelné plochy.

K námitkám podaným k veřejnému projednání svolal pořizovatel dohadovací jednání dne 5. 2. 2016 a dne 8. 4. 2016 za účasti zástupců dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu. Správa CHKO JH zásadně nesouhlasí s vymežováním nových zastavitelných ploch, plocha leží ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, kde lze umísťovat zastavitelné plochy jen zcela výjimečně do proluk. Jedná se o pozemek mimo zastavěné území obce, návrh rozšiřuje zástavbu jižně od silnice, kde přímo na stávající zastavěné území nenavazuje a rozšiřuje tak zástavbu do volné krajiny v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH, který stanoví vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, pro novou zástavbu přednostně využívat IV. zónu a zastavěné plochy ve III. zóně, maximálně chránit nelesní krajinu – louky a pastviny), s ochranou kulturní a historické charakteristiky krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny, s uchováním harmonicky utvářené krajiny s dochovanými památkami historického osídlení ve smyslu § 25 zákona a s ochranou vzhledu oblasti podle Výnosu MKI ČR č. 13853/67.

Jedním ze zásadních úkolů Územního plánu Janov nad Nisou je prioritně chránit volnou krajinu před zástavbou a chránit smíšené plochy nezastavěného území (NS), do kterých pozemek p.č. 455/15 v k.ú. Janov nad Nisou patří. Územní plán Janov nad Nisou navrhuje dostatečné množství vhodnějších zastavitelných ploch pro rozvoj obce.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu není navrhované využití zemědělského pozemku p.č. 455/15 (trvalý travní porost o výměře 2101m²) v k.ú. Janov nad Nisou dalším nezbytným zábohem ZPF pro daný účel využití – plochy bydlení. Návrh je mimo zastavěné území, ve volné krajině. Záměrem by došlo k novému záboru zemědělské půdy, k narušení organizace zemědělského půdního fondu. V daném územním plánu je orgánem ochrany ZPF odsouhlaseno dostatek ploch ZPF pro rozvoj obce Janov nad Nisou.

Z výše uvedených důvodů se námitka č. 17 nevyhovuje, pozemek p.č. 455/15 v k.ú. Janov nad Nisou bude ponechán ve stabilizovaných plochách smíšených nezastavěného území (NS).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že zařazením pozemku p.č. 455/15 v k.ú. Janov nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k nepřiměřenému ovlivnění přírodních, urbanistických a architektonických hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Územní plán Janov nad Nisou vymezuje na území obce dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení v jiných, z pohledu ochrany hodnot vhodnějších částech obce. Územní plán navrhovatele neomezuje ve stávajícím možném využití.

Námitka č. 18

Podávající: JABLOTRON ALARMS a.s., zastoupená T.D.

Podání dne 18.11.2015

Podatelka jménem společnosti JABLOTRON ALARMS, a.s., která je vlastníkem pozemků v Janově nad Nisou (dle LV č. 1414,) podala následující námitky proti návrhu územního plánu:

1. Vyznačení lyžařských tras a lyžařských tras Jizerské magistrály vedoucích přes pozemky je v některých místech dost nepřesné. Rádi by, kdyby se vyznačení v územním plánu přiblížilo skutečnosti. Uvědomují si, že lyžařské trasy jsou jen sezónní záležitost a rok od roku mohou být umístěny trochu jinde. Nepožadují jejich zpřesnění po celé délce, avšak ve dvou zlomových bodech žádají o úpravu. Tyto dva body jsou popsány níže a označené v Příloze č. 2 jako I. a II.
 - I. Přejezd lyžařské trasy přes asfaltovou komunikaci (p. č. 1365/1) je v novém ÚP zakreslen přímo přes střed křižovatky s komunikací vedoucí na Prezidentskou chatu (p. č. 1406). Dle nákrešů, které mají od Jizerské o. p. s, která lyžařské trasy upravuje, ve skutečnosti lyžařská trasa tuto asfaltovou komunikaci protíná o cca 20-30 m dál směrem na západ.
 - II. Průjezd přes dva sousední pozemky ve vlastnictví Lesů ČR, s. p. (p. č. 236 a p. č. 1210/2) je v novém ÚP zakreslen do zalesněné plochy, zatímco ve skutečnosti lyžařská trasa vede průjezdem v tomto lese, přes zatravněnou plochu, která je o cca 20 m níže. Tato prosba se

netýká pouze značení lyžařských tras a lyžařských tras Jizerské magistrály, ale také umístění žlutého pruhu „OP“ (plochy občanského vybavení - sportovní plochy) v zelené ploše „NS“ (plochy smíšené nezastavěného území).

2. Odbočka lyžařské trasy směrem k Jablonecké chatě (vedoucí přes pozemky p. č. 1105/1, p. č. 1196/1a p. č. 1199/3) je v novém ÚP sice vyznačena jako dopravní infrastruktura, avšak není pod ní zakreslen žlutý pruh „OP“ (plochy občanského vybavení - sportovní plochy) v zelené ploše „NS“ (plochy smíšené nezastavěného území). Na veřejném projednání, které se konalo ve středu 11. 11. 2015, byl vznesen dotaz na tuto skutečnost a nikdo z přítomných si nebyl vědom důvodu pro odlišnost ve značení oproti ostatním lyžařským trasám; patrně to vzniklo nedopatřením. Požadují doplnění žlutého pruhu „OP“ do zelené plochy „NS“. V Příloze č. 2 je tato situace označena jako III. Ze zákresu si lze povšimnout, že i zde je skutečná trasa odlišná od té, která je zanesena v novém ÚP - v případě zájmu o důslednější vyznačení se lze řídit zákresem, kde lyžařská trasa obloukem objíždí skupinu dřevin situovanou na pozemku p. č. 1199/3.
3. Přes louku, která leží mezi Kapličkou a sjezdovkami na Severáku (konkrétně na pozemcích p. č. 738/2, p. č. 727/1, p. č. 718 a p. č. 697/1), vede turistická stezka, která je v zimě upravována jako lyžařská trasa. Poloha turistické stezky, která se využívá mimo zimní období, a poloha lyžařské trasy tak, jak je upravována v zimním období, je až na zanedbatelné odchylky totožná. Tato poloha je však odlišná od zákresu v novém ÚP. Zákres skutečné trasy turistické stezky a lyžařské trasy tvoří Přílohu č. 3 tohoto dokumentu. Tato záležitost je obzvláště důležitá z toho důvodu, že v blízké době chtějí značenou turistickou stezku, která je v současnosti jen vyšlapanou pěšinou v louce, zpevnit na perkovou stezku pro pěší. Tato oprava bude mít hned dvojí přínos, a to jednak zvýšení pohodlí pro turisty a jednak ochrana louky před ničením, ke kterému dochází pokaždé, když se vyšlapaná pěšina rozbahní a turisté chodí stále hlouběji do louky. Na Správě CHKO Jizerské hory tento záměr již komunikovali a nemají proti němu námitky, budou-li se držet stanovených pravidel. Jednou ze zásad, na nichž se shodli, je také kopírování stávající trasy vyšlapané cesty. Neradi by se v budoucnu dostali do problémů kvůli tomu, že vybudovaná turistická stezka je ve skutečnosti umístěna jinde, než jak udává nový ÚP, a tak žádají o změnu.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 18 se vyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel s určeným zastupitelem detailně prostudovali předané podklady na zpřesnění a doplnění tras včetně vymezeného trasování Jizerské magistrály od Jizerská o.p.s., skutečný směr turistické stezky dle ortofoto mapy a porovnali je se skutečným stavem v terénu. Na základě těchto zjištění souhlasí s návrhy podávající a její námitce vyhovují.

Lyžařská trasa bude vyznačena dle podkladů i k Prezidentské chatě a ke Královce.

Odbočka lyžařské trasy byla v územním plánu vyznačena stejně jako ostatní části Jizerské magistrály žlutým pruhem v kategorii OP a bylo upraveno její vedení dle přílohy. Jedná se o součást trasy Jizerské magistrály, trasa k Jablonecké chatě byla upravena a vymezena žlutým pruhem, žlutým pruhem byla vymezena i trasa Jizerské magistrály přes lesní pozemky. Vedení této trasy bylo převzato z předchozí platné územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu obce Janov nad Nisou a po konzultaci s provozovatelem trati JIZERSKÁ, o.p.s., která se o úpravu tratí v Jizerských horách stará již od konce roku 1999, bylo v návrhu územního plánu vedení trasy upraveno a doplněno. Jizerskou magistrálu jako symbol Jizerských hor a celého regionu také převzala a dále rozvinula Územní studie Koncepce rozvoje cestovního ruchu Jizerské hory, zpracovaná f. HaskoningDHV Czech Republic, spol. s.r.o. v lednu 2016. Jizerské hory jsou v zimě oblíbenou destinací běžkařů, protože nabízejí ideální běžkařské terény.

Vedení cesty DC (turistická a lyžařská trasa) přes pozemky p.p.č. 738/2, 727/1, 718, 697/1 v k.ú. Janov nad Nisou bylo zpřesněno dle přílohy. Zpřesnění vedení cesty (turistická a lyžařská trasa od Slovanky ke „Kapličce“) bylo provedeno dle skutečnosti a tato cesta byla vymezena i přes les. Plochu DS v grafické části návrhu územního plánu byla zúžena na minimum, v grafické části

v legendě v části Dopravní infrastruktura byly vyznačeny V kategorii Komunikace účelové a cesty v krajině.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem konstatovali, že námitce bylo výše uvedenými úpravami vyhověno.

Námitka č. 19

Podávající: SWENSY a.s., v zastoupení R.S.

Podání dne 18.11.2015

Zástupce společnosti na základě plné moci uplatnil námitku k návrhu Územního plánu obce Janov nad Nisou, a to k pozemku v k.ú. 657000 Janov nad Nisou, parc. č. 1306/18, který je v návrhu ÚP Janov n/N veden jako pozemek s možností využití NS (plochy nezastavitelné, plochy smíšené nezastavitelného území, stabilizovaná plocha) a OP (plochy nezastavitelné, plochy občanského vybavení - sportovní plochy, stabilizovaná plocha). Navrhuje, aby část pozemku, dle přílohy č.1 Návrh částečné změny návrhu ÚP Janov n/N na pozemku parc. č. 1306/18 a přílohy č.2 Studie hipoterapeutického centra v Janově nad Nisou, byla změněna na plochu OV, Občanské vybavení - veřejná vybavenost, kde přípustným využitím jsou také pozemky staveb pro sociální služby, péči o rodinu a zdravotní služby nebo také na plochu OS, Občanské vybavení - sport a tělovýchova, kde přípustným využitím jsou pozemky staveb komerčního charakteru - stravování a ubytování na turistické úrovni. Ideou této změny je snaha o realizaci hipoterapeutického centra s ubytováním pro občany, s omezenou mobilitou. Pokládají je takto změněný návrh ÚP Janov n/N za možný a prospěšný z těchto důvodů:

1. Na pozemku je již dnes sezónní výběh koní, který považují za vhodnou formu využití dotčeného pozemku. Jejich návrh na změnu návrhu ÚP obce Janov n/N, vychází ze snahy doplnit již existující formu využití o možnost využívání pozemku celoročně a to díky existenci hipoterapeutického centra. Součástí centra jsou malé ubytovací kapacity pro osoby se sníženou pohyblivostí a zázemí hipoterapeutického centra.
2. Vlastní objekt je měřítkově v souladu s existujícími dominantními objekty Královky a Prezidentské chaty. Je možné uvažovat i o dalších variantách zasazení objektu do terénu pozemku, například ve formě většího ukrytí stavebních částí centra pod zem. Jsou přesvědčeni, že záměr hipoterapeutického centra lze vhodně integrovat do krajinného rázu a tudíž je možné také schválit změnu návrhu ÚP.

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 19 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil a vyhodnotil všechny argumenty týkající se námítky podatele. Dotčený pozemek p.č. 1306/18 v k.ú. Janov nad Nisou se nachází ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH mimo zastavěné území obce ve volné krajině, v pohledově velmi exponované poloze. V návrhu územního plánu je pozemek zařazen ve stabilizovaných plochách smíšených nezastavěného území (NS). V evidenci katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost. Jedná se o zcela nový podnět podaný ve fázi veřejného projednání, pozemek p.č. 1306/18 v k.ú. Janov nad Nisou nebyl v žádné fázi projednávání územního plánu zařazen mezi zastavitelné plochy.

K námitkám podaným k veřejnému projednání svolal pořizovatel dohadovací jednání dne 5. 2. 2016 a dne 8. 4. 2016 za účasti zástupců dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu. Správa CHKO JH zásadně nesouhlasí s vymezením nových zastavitelných ploch, plocha leží ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, kde lze umísťovat zastavitelné plochy jen zcela výjimečně do proluk. Pozemek se nachází mimo zastavěné území, ve volné krajině, v pohledově velmi exponované poloze, kde je absolutně

nepřípustné tvořit další reflexi již existujícím dominantám Královky a Prezidentské chaty.

Záměr je dále v rozporu s:

- ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny,
- ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona,
- zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachování maximálně možné rozlohy zemědělské půdy. Pro nezemědělské účely je nutno použít nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo plochy na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území nebo stavební proluky. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu není navrhované využití zemědělského pozemku p.č. 1306/18 (trvalý travní porost o výměře 43216 m²) v k.ú. Janov nad Nisou dalším nezbytným zábořem ZPF pro daný účel využití – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost OV. Návrh je mimo zastavěné území, ve volné krajině. Záměrem by došlo k novému záboru zemědělské půdy, k narušení organizace zemědělského půdního fondu. V daném územním plánu je orgánem ochrany ZPF odsouhlaseno dostatek ploch ZPF pro rozvoj obce Janov nad Nisou.

Jedním ze zásadních úkolů územního plánu Janov nad Nisou je prioritně chránit volnou krajinu před zástavbou a chránit smíšené plochy nezastavěného území (NS), do kterých pozemek p.č. 1306/18 v k.ú. Janov nad Nisou patří. Územní plán Janov nad Nisou navrhuje dostatečné množství vhodnějších zastavitelných ploch pro rozvoj obce.

Z výše uvedených důvodů se námitka č. 19 nevyhovuje, pozemek p.č. 1306/18 v k.ú. Janov nad Nisou bude ponechán ve stabilizovaných plochách smíšených nezastavěného území (NS).

Námitka č. 20

Podávající: SWENSY a.s., v zastoupení v zastoupení R.S.

Podání dne 18.11.2015

Zástupce společnosti na základě plné moci uplatnil námitku k návrhu územního plánu obce Janov nad Nisou, konkrétně k vymezení části pozemku v k.ú. 657000 Janov nad Nisou, parc. č. 603/1, který je v návrhu ÚP Janov n/N veden jako pozemek s možností využití OP (plochy nezastavitelné, plochy občanského vybavení - sportovní plochy, stabilizovaná plocha a územní rezerva) a NS (plochy nezastavitelné, plochy smíšené nezastavitelného území). Navrhují, aby část pozemku, dle přílohy č.1 Návrh částečné změny návrhu ÚP Janov n/N na pozemku parc. č. 603/1 a přílohy č.2 Studie sportovně- rekreačního objektu, byla změněna na plochu OS, Občanské vybavení - sport a tělovýchova, *kde přípustným využitím jsou pozemky staveb komerčního charakteru - stravování a ubytování na turistické úrovni*. Pokládají takto změněný návrh ÚP Janov n/N za možný a prospěšný z těchto důvodů:

1. Návrh ÚP Janov n/N na daném pozemku počítá s Územní rezervou pro sjezdové tratě (N.217) a je tudíž zřejmé, že se počítá s využitím pozemku pro sportovní účely. Změna části pozemku je tudíž ve shodě s budoucím předpokládaným rozvojem obce, tak jak jej definuje návrh ÚP.
2. Na pozemku již dnes končí jeden z lanových vleků, tudíž je zřejmé, že na část plochy pozemku, kterou žádají pozměnit v návrhu ÚP Janov n/N, nevznáší žádné nové využití. Částečná změna pozemku pouze potvrzuje stav, který na pozemku de facto již trvá a navržená změna návrhu ÚP Janova n/N jde pouze v duchu tohoto stavu a požadují jeho potvrzení v rámci nového ÚP obce Janov n/N.
3. Výstavba sportovně rekreačního objektu, příloha č.2, ilustruje možnou novou výstavbu jednoho objektu, který je plně v intencích příručky pro stavebníky a projektanty. Typická architektura Krkonoš

a Jizerských hor, vydané Správou Krkonošského národního parku v roce 2010. Studie ilustruje řešení osazení objektu v mezní výškové poloze v rámci předmětné lokality a je možné a prospěšné o případném osazení níže uvažovat.

4. V lokalitě bezprostředně sousedící s dotčeným pozemkem parc.
5. . 603/1 jsou realizovány v návrhu ÚP obce Janov n/N tyto návrhy na nové využití pozemků: BR-U.5 (jeden rodinný dům. Limity: OP lesa, CHKO zóna III. , 0,278 ha) a OS-2.30 (Sportovní hřiště. Limity: OP silnice, CHKO zóna III., 0,724 ha), které co do velikosti navrhované změny, jakož i co do velikosti případných realizovaných objektů jsou srovnatelné či větší. Nevidí tedy důvod, proč by v podobném duchu nemělo být vyhověno jejich návrhu na změnu návrhu ÚP obce Janov n/N.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 20 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Požizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil a vyhodnotil všechny argumenty týkající se námítky podatele. Dotčený pozemek p.č. 603/1 v k.ú. Janov nad Nisou se nachází ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH mimo zastavěné území obce ve volné krajině, v pohledově velmi exponované poloze. V návrhu územního plánu je pozemek zařazen zčásti ve stabilizovaných plochách smíšených nezastavěného území (NS), zčásti v plochách občanského vybavení – sportovní plochy (OP) stabilizované a rezervní. V evidenci katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost. Jedná se o zcela nový podnět podaný ve fázi veřejného projednání, pozemek p.č. 603/1 v k.ú. Janov nad Nisou nebyl v žádné fázi projednávání územního plánu zařazen mezi zastavitelné plochy.

K námitkám podaným k veřejnému projednání svolal pořizovatel dohadovací jednání dne 5. 2. 2016 a dne 8. 4. 2016 za účasti zástupců dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu. Správa CHKO JH zásadně nesouhlasila s vymezením nových zastavitelných ploch, plocha leží ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, kde lze umísťovat zastavitelné plochy jen zcela výjimečně do proluk. Pozemek se nachází mimo zastavěné území, ve volné krajině, v pohledově velmi exponované poloze.

Záměr je dále v rozporu s

- ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona,
- ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona,
- zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachování maximálně možné rozlohy zemědělské půdy.

Pro nezemědělské účely je nutno použít nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo plochy na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území nebo stavební proluky. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu není navrhované využití zemědělského pozemku p.č. 603/1 (trvalý travní porost o výměře 55499m²) v k.ú. Janov nad Nisou dalším nezbytným zábohem ZPF pro daný účel využití – plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova OS. Návrh je mimo zastavěné území, ve volné krajině. Záměrem by došlo k novému záboru zemědělské půdy, k narušení organizace zemědělského půdního fondu.

Jedním ze zásadních úkolů Územního plánu Janov nad Nisou je prioritně chránit volnou krajinu před zástavbou a chránit smíšené plochy nezastavěného území (NS), do kterých část pozemku p.č. 603/1 v k.ú. Janov nad Nisou patří.

Vymezené plochy občanského vybavení – sportovní plochy (OP) umožňují umístit technické vybavení sloužící bezprostředně provozu sportovních ploch, zejména zařízení lyžařských vleků,

napojovací body prostředků pro umělé zasněžování, související inženýrské sítě, umělé osvětlení, atd. Dále nekrytá zařízení pro sport a rekreaci bez terénních úprav a likvidace vegetace včetně travního porostu. Pro potřeby rozšíření kapacity služeb komerčního charakteru (stravování, ubytování) pro celou lokalitu byla vymezena návrhová plocha občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS) označená v územním plánu jako OS-2.30, která svou rozlohou (7.240 m²) i podmínkami zástavby tvoří prostor k dostatečnému rozšíření kapacity.

Z výše uvedených důvodů se námitka č. 20 nevyhovuje, pozemek p.č. 603/1 v k.ú. Janov nad Nisou bude ponechán zčásti ve stabilizovaných plochách smíšených nezastavěného území (NS), z části v plochách občanského vybavení – sportovní plochy (OP) stabilizované a rezervní.

Námitka č. 21

Podávající: J.J. a P.J.

Podání dne 18.11.2015

Podatelé uplatnili námitky proti návrhu Územního plánu Janov nad Nisou a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Jsou vlastníky pozemku č. 36/2 a p.č. st. 18 a 17, k. ú. Hraničná nad Nisou a nesouhlasí s návrhem územního plánu obce Janov nad Nisou a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen "ÚP"), jak byl veřejně projednán dne 11. 11. 2015. Podatelé jsou přímí sousedí katastrální parcely č. 36/1, která je dotčena změnou územního plánu v koordinační situaci označené jako BD-N.46-ÚS. V územním plánu je uvedeno pro funkční plochy označené jako BD (plochy obytné - bydlení v bytových domech) možnost výstavby objektů s max. výškovou hladinou 3 NP a využitelným podkrovím. To odpovídá objektům s výškou cca 12 m nad terénem. Tomu odpovídá i projekt bytových domů, které zde zamýšlí developer postavit, viz příloha. Projekt je i k dohledání na internetu. Terén na pozemku č. 36/1 je na úrovni 605 m n. m., při výšce objektu 12 m bude hřeben střechy v úrovni 617 m n. m. Na jejich pozemku (č. p. 36/2 a st.p. č.18) staví roubený rodinný dům, který má 1.NP v úrovni 613 m n. m. V případě výstavby tak velkých objektů, které navrhovaný ÚP nyní povoluje, by přišli o jakýkoliv výhled z pozemku, neboť by v těsném sousedství jejich pozemku mohla vzniknout „zeď“ bytových domů, nemluvě o ztrátě jakéhokoliv soukromí na jejich pozemku. Zajímavé je také to, že pozemek má mít zpracovanou územní studii, ale pouze na horní část parcely podléhající změně, nicméně vliv na jejich pozemek bude mít výstavba na celém pozemku. Rozsah zamýšleného projektu svou rozlohou a výškou výrazně přesahuje původní stavbu, která byla odstraněna ze sousedního pozemku č. p. 901 v průběhu roku 2014 a celkově se nehodí do okolní zástavby rodinnými domy. Navrhují proto, aby byl ÚP změněn tak, že na parcele č. 36/1 ve vzdálenosti min. 40 m od pozemku 36/2 lze vybudovat stavbu s max. dvěma nadzemními podlažními (tj. do 6 m), případně omezit výšku hřebene budov na úroveň 611 m n. m. Ve vzdálenosti delší než 40 m od hranice pozemku 36/2 k.ú. Hraničná n.N. připouští výstavbu podle navrhovaného ÚP.

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 21 se částečně vyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zrekapituloval a prověřil postup při pořizování Územního plánu Janov nad Nisou a zjistil dle zápisu z dohodovacího jednání ke společnému jednání ze dne 11. 9. 2014, že při tomto jednání bylo mimo jiné dohodnuto, že podlažnost v podmínkách kategorie plochy obytné – bydlení v bytových domech (BD), tzn. i v lokalitě N.46, bude snížena na 3 NP včetně podkroví. Územní studie bude rozšířena na celý pozemek p.č. 36/1 a st.p.č. 205,206,348,368 a 901 v k.ú. Hraničná, která bude řešit konkrétní parametry areálu jako celku, tj. návrhovou plochu i plochu stabilizovanou. Technickým nedopatřením nebyly tyto závěry dohodovacího jednání zpracovány do návrhu územního plánu Janov nad Nisou pro veřejné

projednání, námitka byla tudíž v této části oprávněná. V další fázi projednání ÚP Janov nad Nisou byla podlažnost v Plochách obytných – bydlení v bytových domech BD omezena na max. 3 nadzemní podlaží včetně podkroví (nebo 2NP a podkroví) a územní studie byla rozšířena na celé pozemky p.č. 36/1 a 901 a st.p.č. 206, 348 a 368 v k.ú. Hraničná nad Nisou.

Pořizovatel uvádí, že změna využití plochy je podmíněna zpracováním územní studie před zahájením územního a stavebního řízení, která bude řešit konkrétní parametry areálu jako celku, tj. návrhovou plochu i plochu stabilizovanou. Územní studie v nezbytné míře zahrne i pozemky sousedící tak, aby byla zajištěna koordinace lokalit s jejich okolím. Cílem studie bude podrobnější členění lokality tak, aby byla zajištěna koordinace zájmů. Územní studie stanoví optimální velikost parcel, prověří základní dopravní vztahy, umístění jednotlivých staveb, výškovou hladinu a odstupy objektů, řešení technické infrastruktury, stanoví koeficient a míru využitelnosti území, vymezí plochy veřejných prostranství a plochy zeleně, prověří architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině apod. Předpokládá se, že studie bude konzultována s dotčenými orgány.

Studie zveřejněná v minulosti na internetových stránkách nemusí být s ohledem na nový územní plán směrodatná. Jakékoliv záměry publikované developerem, např. konkrétní vzhled a rozmístění domů, počty bytů, způsob vytápění, způsob ochrany vodního toku, budování opěrných zdí, případných protihlukových opatření, podzemních garáží, řešení technické a dopravní infrastruktury atp., nejsou z pohledu čistě územního plánu relevantní, územní plán tyto podrobnosti v duchu stavebního zákona neřeší. Všechny tyto konkrétní podmínky využití plochy nad rámec územního plánu budou řešeny na základě zpracované územní studie v rámci územního a stavebního řízení. Z uvedených důvodů nelze částí námitky, která požaduje v rámci územního plánu vymezit rozlohu zástavby, nivelační výškovou hladinu a odstupové vzdálenosti vyhovět. Tyto podrobnosti budou předmětem územní studie, nikoliv samotného územního plánu.

Na pozemku p.č. 901 původně stál hmotově velký objekt (letecký snímek z roku 1953), skládající se ze dvou větších hmot se sedlovými střechami. V období před rokem 1989 byl objekt využit jako podnikové rekreační středisko a k tomu účelu upraven včetně okolních pozemků. Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny je území antropogenně dotčeno, takže je lze využít pro stavby. Z hlediska ochrany krajinného rázu musí umístěné stavby respektovat ráz krajiny, tedy území v okolí těchto pozemků s přihlédnutím k původnímu stavu před demolicí objektu (umístění, hmoty, měřítko, tvary, apod.). To musí být zajištěno v územní studii, která bude řešit celou zastavitelnou plochu N.46. Studie výstavby apartmánových domů uvedená na Internetu nebyla AOPK ČR odsouhlasena. Výše uvedené řešení bylo dohodnuto s AOPK ČR a zapracováno do upraveného návrhu ÚP Janov nad Nisou k opakovanému veřejnému projednání.

Z uvedeného odůvodnění vyplývá, že námitce č. 21 se v části požadované podlažnosti a odstupových vzdáleností od podatelových nemovitostí nevyhovuje s ohledem na podmínku prověření zástavby v lokalitě N.46 územní studií. Námitce č. 21 se vyhovuje v části rozšíření podmínky prověření územní studií na celý pozemek p.č. 36/1 a na pozemky st.p.č. 205,206,348,368 a 901 v k.ú. Hraničná zvětšením lok. N.46.

Námitka č. 22

Podávající: J.Š., K.N., T.R.

Podání dne 16.11.2015

Podatelé uplatnili námitku k návrhu územního plánu. Po účasti na veřejném projednání návrhu Územního plánu Janov nad Nisou, které se uskutečnilo dne 11.11.2015 v Janově nad Nisou, vznášejí jako vlastníci dotčených pozemků, a to pozemku parc. č. 348/12, 347/6 a 348/5, vše k.ú. Janov nad Nisou, tyto námitky k návrhu územního plánu, a to týkající se plochy U-6 pro plánované parkoviště pro cca 210 aut. Jeho zřízení by vedlo k výraznému nárůstu dopravy v oblasti, což by znamenalo zvýšené riziko pro bezpečnost pěších rekreatantů a cyklistů. Dále by došlo ke zvýšení hluku a koncentrace škodlivin v ovzduší, což by mělo negativní účinek na veřejné zdraví. Z hlediska efektivity pak záměr zřídit parkoviště v této lokalitě neznamená žádný přínos pro veřejnost z hlediska přístupu ke sportovnímu areálu Severák. Oblast se nachází v ochranné zóně. Celý záměr parkoviště v tomto rozsahu v této oblasti je zcela nevhodný. Vlastníci tímto závěrem opětovně zdůrazňují, že nesouhlasí s tím, aby byl používán pozemek parc. č. 347/6 jako veřejná komunikace.

V neposlední řadě tato změna výrazně snižuje hodnotu jejich nemovitostí vzhledem k tomu, že jde o rekreační objekt (č.e. 1283 na st.p.č. 67) v klidové zóně, což existence parkoviště v těsném sousedství prakticky znemožňuje.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 22 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

V předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánu Janov n.N. (dále ÚP Janov n.N.), byly mimo jiné pozemky p.č.348/12, 347/6, a 348/5 k.ú. Janov nad Nisou zařazeny mezi návrhové plochy Sport a rekreace – pozemky se stavbami (převažující zastoupení staveb). Tyto plochy připouštěly stavby otevřených a krytých sportovních a rekreačních zařízení a zázemí pro nezbytné technické vybavení s odstavováním vozidel na veřejném parkovišti. Návrh územního plánu ke společnému jednání vymezil pozemek p.č. 348/5 k.ú. Janov nad Nisou jako návrhovou plochu Parkingu samostatné P, pozemek p.č. 347/6 k.ú. Janov nad Nisou jako Plochy místních komunikací místních DO a pozemek p.č. 348/12 k.ú. Janov nad Nisou jako Plochy smíšené nezastavěného území NS.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil námitky podatele a vyhodnotil dosavadní průběh pořizování územního plánu Janov nad Nisou. V rámci dohodovacího jednání dne 11.9.2014 byla plocha Parkingu samostatné (P), lokalita U.6 zařazena mezi plochy přestavbové a zmenšena o plochu pozemku p.č. 348/11 k.ú. Janov nad Nisou. Tímto krokem nedojde k omezení funkčního využití plochy (P) a zároveň dojde k vytvoření vhodného odstupu zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech N.34. Vzhledem k tomu, že pozemky p.č. 348/5 a 348/11 k.ú. Janov nad Nisou byly zařazeny mezi Plochy smíšené nezastavěného území (NS), která je vyhrazena zejména pro zachování různých forem zeleně, předpokládá se zároveň příznivé působení vegetačního pásu na pohodu bydlení v lok. N.34 a objektu na st.p.č. 67 v k.ú. Janov nad Nisou v souvislosti s případnou realizací parkoviště v rámci lokality U.6.

Na dohodovacích jednáních svolaných pořizovatelem k veřejnému projednání ze dne 5. 2. 2016 a 8. 4. 2016 Správa CHKO JH, jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny, potvrdila kontinuitu svého kladného stanoviska k lokalitě U.6. Jedná se o změnu využití z plochy sportu a rekreace se stavbami na plochu parkingu – plocha je převzata z platného ÚPO, leží ve IV. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH. Jedná se v podstatě o brownfields (bývalé zemědělské stavby a plochy).

Orgánem ochrany ZPF bylo posouzeno a odsouhlaseno využití plochy U.6 jako rozvojové plochy pro společné jednání k územnímu plánu Janov nad Nisou a trvá návaznost tohoto souhlasu i pro fázi veřejného projednání.

Obec na požadavku vymezení parkovací plochy v nezbytné výměře trvá, pro obsluhu významného rekreačního území neexistuje jiná vhodná plocha. V tabulce vymezení rozvojových ploch bude nad rámec regulativů územního plánu uvedena podmínka vyplývající z vyhodnocení vlivů na životní prostředí zajištění protihlukové ochrany okolní obytné zástavby a konstrukce parkoviště s polopropustným povrchem. Tyto podmínky budou součástí zadání územní studie pro rozhodování o změně v území – lokalitě U.6. Pořizovatel konstatuje, že veřejné parkoviště bylo možné realizovat jako součást sportovního zařízení i v předchozím platném Územním plánu obce Janov nad Nisou v plochách Sport a rekreace – pozemky se stavbami (převažující zastoupení staveb).

Pořizovatel uvádí, že podatelům bylo vyhověno v rámci připomínky č. 4, podané ke společnému jednání, a to zařazením pozemku předmětného pozemku p.č. 348/5 k.ú. Janov n.N. mezi Plochy smíšené nezastavěného území NS výměnou za pozemek p.č. 348/12 k.ú. Janov nad Nisou, který byl zařazen mezi Plochy obytné – bydlení v rodinných domech BV. Pozemek p.č. 347/6 v k.ú. Janov nad Nisou byl v územním plánu Janov nad Nisou stabilizován v kategorii Plochy komunikací místních (DO). Také v předchozí platné územně plánovací dokumentaci, tj. v Územním plánu obce Janov nad Nisou, byla tato komunikace přes předmětný pozemek vymezena. V katastru nemovitostí

je tento pozemek evidován jako ostatní plocha – ostatní komunikace a v návaznosti na komunikaci ve vlastnictví obce je žádoucí zachovat funkční využití tohoto pozemku pro komunikace místní. Jedná se o stávající zpevněnou komunikaci, která zajišťuje přístup a obslužnost zemědělské stavby na st.p.č. 602 v k.ú. Janov nad Nisou.

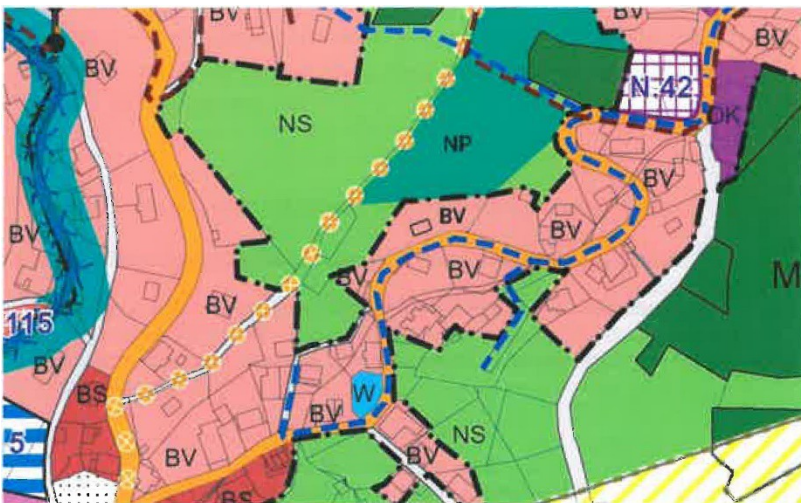
Požizovatel s určeným zastupitelem se shodli, že pozemek p.č. 347/6 v k.ú. Janov nad Nisou má klíčový význam pro udržení funkčnosti stávající komunikace a její návaznosti na silnici III. třídy. Z výše uvedeného odůvodnění vyplývá, že se námitka č. 22 se nevyhovuje.

Námitka č. 23

Podávající: R.J.

Podání dne 19.11.2015

Podatel uplatnil námitku k podobě návrhu územního plánu. Jako vlastník pozemků č. 518/10 a 517 v k.ú. Janov n. Nisou podává námitku k návrhu Územního plánu Janov n. Nisou (dále jen ÚP) týkající se nově navržené změny funkčního využití u uvedených pozemků. S navrženou změnou **zásadně nesouhlasí**. Na základě jeho vystoupení při společném jednání 11.11.2015 a následné konzultaci s dotčenými orgány trvá na začlenění části pozemku č. 518/10 do ploch zastavitelných (stavba pro individuální rekreaci nebo rodinný dům) v rozsahu dle níže přiložené situace.



Grafické znázornění změny funkčního využití pozemku 518/10 (nová plocha BV):

Odůvodnění námítky:

Dne 5.3.2014 na základě výzvy obce Janov n. Nisou podal dle dohody s pořizovatelem připomínku ke společnému jednání o návrhu ÚP. Obec ho jako vlastníka oslovila s návrhem, že může formou připomínky do návrhu ÚP zařadit požadavek na změnu funkčního využití na pozemcích, jichž je vlastníkem na „Plochy obytné - bydlení v rodinných domech - BV“. Důvodem podání připomínky po zahájení procesu tvorby nového územního plánu byla ta skutečnost, že se stal vlastníkem pozemků až po zahájení procesu tvorby nového ÚP. V říjnu roku 2016 se po telefonické konzultaci a dále z webových stránek obce dozvěděl, že je na 11.11.2015 svoláno společné jednání k návrhu ÚP. Z vystavených dokumentů návrhu ÚP zjistil, že jeho připomínka z 5.3.2014 nebyla do návrhu ÚP zapracována. Dokonce naopak došlo na dotčených pozemcích k provedení návrhu změny funkčního využití z ploch Luk a pastvin na Plochy přírodní, které z hlediska přípustného, podmíněného a nepřipustného využití zásadně více limitují využití pozemku, než funkční využití v původním návrhu ÚP. Po telefonické konzultaci se zástupci ochrany CHKO JH nabyli dojmu, že tito zástupci iniciovali dotčenou změnu a to bez jeho vědomí. Protože podatele zajímalo, proč nebyla jeho navržená změna funkčního využití zařazena do návrhu ÚP, na základě e-mailové

korespondence s Oddělením územního plánu Magistrátu města Jablonce nad Nisou zjistil, že navržené změny nebyly do návrhu ÚP zpracovány z důvodů nesouhlasu zástupců ochrany CHKO JH a orgánu ochrany ZPF. Tato skutečnost je patrná ze zápisu dohadovacího jednání ze dne 11.9.2014. Podle mého názoru dotčené orgány neuvedly žádné konkrétní zákonné důvody, na základě kterých by byl jejich nesouhlas relevantní. Domnívá se, že pořizovatel v tomto případě měl trvat na zařazení mnou navržených připomínek do společného jednání, což níže upřesňuje. Výroky z nesouhlasu dotčených orgánů při dohadovacím jednání jsou uvedeny podtržené.

Orgán ochrany přírody správy CHKO Jizerské hory uvedl následující skutečnosti:

Záměr je v rozporu s ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona.

V odůvodnění není přesně uvedeno, v jakém konkrétním rozporu je záměr s citovaným paragrafem zákona. V tomto případě by se mohlo jednat o rozpor s odst. 2) zabývajícím se hospodářským využíváním. V zákoně je výslovně uvedeno, že rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje hodnoty CHKO.

§25

Chráněné krajinné oblasti

- (1) Rozsáhlá území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě s dochovanými památkami historického osídlení, lze vyhlásit za chráněné krajinné oblasti.
- (2) Hospodářské využívání těchto území se provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí.
- (3) Chráněné krajinné oblasti, jejich poslání a bližší ochranné podmínky vyhlašuje vláda republiky nařízením.

Záměr je v rozporu s ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu

MKI ČR č 13853/67.

V odůvodnění není přesně uvedeno, v jakém konkrétním rozporu je záměr s citovaným výnosem.

Čl.1

(1) Území vymezené v příloze tohoto výnosu se prohlašuje za chráněnou krajinnou oblast Jizerské hory (dále jen "oblast").

(2) 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 oblasti náleží také místní zástavba lidového rázu.

Záměr je v rozporu s ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona.

V odůvodnění není přesně uvedeno, v jakém konkrétním rozporu je záměr s citovaným paragrafem zákona. Záměr každopádně nemá vazbu na významný krajinný prvek, zvláště chráněné území ani kulturní dominantu. Pokud se na problematiku podíváme z hlediska kulturní a historické charakteristiky místa, harmonické měřítko a vztahy v krajině mohou být určeny pouze ze souvislostí okolních staveb, v tomto případě způsobu urbanizace v podobě okolní zástavby. Nelze předjímat, že by záměr byl v rozporu s dochovanou mírou urbanizace krajiny. Záměr definuje identický urbanistický model, který je již v urbanizované krajině přítomen. Z hlediska přírodní charakteristiky místa záměr výstavby počítá se zachováním vzrostlých stromů tak, že nedojde ke změně vztahů v krajině. Orgán přírody a krajiny podle mého názoru neprovedl důkaz, že by předložený záměr mohl

snížit nebo změnit krajinný ráz, pokud vůbec o něm lze v tomto konkrétním místě hovořit, jako o krajinném rázu, s ohledem na odst 4) § 12.

§ 12

Ochrana krajinného rázu a přírodní park

- 1) Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.
- 2) K umístování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.
- 3) K ochraně krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, který není zvláště chráněn podle části třetí tohoto zákona, může orgán ochrany přírody zřídit obecně závazným právním předpisem přírodní park a stanovit omezení takového využití území, které by znamenalo zničení, poškození nebo rušení stavu tohoto území.
- 4) Krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody 9a).

Záměr je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachování maximálně možné rozlohy zemědělské půdy, zachování nebo obnova krajinotvorná funkce mimolesní zeleně a zachování nebo zlepšení biodiverzity mimolesních ekosystémů.

V tomto případě se nejedná o legislativní rámec, avšak jistě je vhodné tato doporučení respektovat. Není však jasné, se kterými zásadami plánu péče je záměr v rozporu. Podle jeho názoru naopak záměr odpovídá zásadám plánu péče.

Dotčený pozemek se nenachází ve volné krajině. Je součástí (koncentruje) souvisleji zastavěnou část obce. Nezahušťuje rozptýlenou zástavbu v krajině. Jakožto nová zástavba doplňuje vhodnou proluku, netýká se zásadním způsobem možné zemědělsky obhospodařovatelné půdy (Třída ochrany ZPF 5). Na pozemku bude zachována vzrostlá mimolesní zeleň.

Pozemek č. 518/10 lze jak z pohledu zákona, tak i z logiky územního plánu definovat jako proluku. Jedná se o pozemek situovaný mimo vymezené zastavěné území, avšak pozemek, který je součástí souvisle zastavěné části v centru obce. Pozemek je situovaný podél komunikace. Nad i pod pozemkem, stejně tak naproti pozemku (přes komunikaci) jsou zastavěné plochy - BV, stávající rodinné domy. Stejně tak fakt, že jde o souvisle zastavěné území lze vyčíst jak z původního tak nového návrhu územního plánu, kdy plochy v okolí pozemku v centru obce jsou definovány jako plochy bydlení v rodinných domech a nikoliv jako plochy bydlení v rodinných domech - rozptýlená zástavba, které jsou definovány na hranici extravilánu obce.

V závěru z dohodovacího řízení je konstatováno: nevyhovět, jedná se o velmi prudký svah pokrytý vzrostlou náletovou zelení, s odůvodněním, že pozemek leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, jedná se o velmi svažité terén bez příjezdové komunikace, svah je porostlý vzrostlou zelení. Pozemky jsou součástí přírodně cenných ploch z důvodu smíšeného charakteru porostu s přirozenou druhovou skladbou, druhově i věkově rozrůzněného, ve svažitém balvanitém terénu.

Na pozemku je velmi prudký svah (velmi svažité terén)

Tato definice je podle jeho názoru zavádějící a to použitím slova velmi. Podle klasifikace Georeliéfu se jedná o příkře sklonitou plochu (příkrý svah) ve spodní části sklon 24°, která je typickým prvkem zastavěné krajiny v oblasti Janova Nad Nisou. Použití termínu velmi... lze podle definice georeliéfu vázat spíše k plochám, které mají vyšší sklon - velmi příkře skloněná plocha (velmi příkrý svah), sráz, stěna. Dle jeho vlastního rozboru zjistil skutečnost, že převážná část zástavby na území Janova Nad Nisou je vystavěna na příkře sklonitých plochách, což také odpovídá tomu, že se obec nachází na úpatí Jizerských hor. Tato skutečnost nelze vnímat jako negativum, ale z pohledu urbanismu v obci spíše typickým a obci definujícím prvkem.

Pozemek je pokrytý vzrostlou náletovou zelení

Pozemek je pokryt náletovou zelení, tato skutečnost vznikla na základě nevhodné údržby původního vlastníka (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových). Jeho záměrem je na pozemku ponechat vhodné množství zdravých jedinců listnatých stromů a to na základě pasportizace zeleně, kterou v současné době nechává zpracovat. Jeho záměrem není v žádném případě ponechání současného stavu pozemku ve formě vzrostlých neudržovaných náletů.

Pozemek je bez příjezdové komunikace

Dotčený pozemek svou delší stranou přímo sousedí s příjezdovou komunikací. Není tedy pravdou, že pozemek je bez příjezdové komunikace. Pokud měl orgán ochrany přírody na mysli příjezdovou komunikaci k rodinnému domu, dle požadavků Stavebního zákona není taková komunikace podmínkou stavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v příkře sklonitém terénu, nepředpokládá na pozemku stavbu příjezdové komunikace spojující rodinný dům a stávající komunikaci. Počítám pouze s vybudováním jednoho parkovacího stání, podél stávající komunikace a to ve východní části pozemku, kde je k tomu vhodně sklonitý terén. Rodinný dům a místo pro odstavení vozidla hodlá propojit pouze částečně zpevněnou pěšinou.

Orgán ochrany ZPF uvedl následující skutečnosti:

Jedná se o lokalitu v prudkém svahu. Podle obecných zásad § 4 zákona o ZPF je třeba co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Záměr nepředstavuje nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany ZPF a také půdy, která je jednou z hlavních složek životního prostředí. V územním plánu je orgánem ochrany ZPF souhlasným stanoviskem schváleno dostatek lokalit pro „bydlení“, které jsou vymezeny pro rozvoj obce a jsou z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu umístěny vhodněji. Nejedná se o další nezbytný zábor ZPF.

Podle názoru podatele orgán ochrany ZPF neuvedl dostatečnou argumentaci. Zákon výslovně připouští dle §54, že pro nezemědělské účely je nutno použít především proluky, což je případ dotčeného pozemku. Samozřejmě že musí být splněny další podmínky dle písmena a-d) zákona, což v tomto případě není problematické. Dojde pouze k minimální změně hydrologických a odtokových poměrů v území z hlediska zpevněných ploch. Tato situace je však řešitelná běžným systémem zasakování vod. Podle mého názoru je hlavním posláním dle §1 zákona přírodního bohatství umožňujícího zemědělskou výrobu. Na dotčeném pozemku se nachází půdní fond s třídou ochrany 5 tj. zcela nevhodná půda pro zemědělskou výrobu, nehledě ke sklonitosti terénu, který by takovou výrobu znemožňoval.

Zarážející je, že orgán ochrany ZPF v plochách změn BV-N.31, BV-N.78, X-20 odsouhlasil odnětí půdy v lokalitách určených pro výstavbu, ačkoliv se jedná o lokality s naprosto obdobnými parametry ochrany ZPF jako na p.č. 518/10 (trvalý travní porost, třída ochrany ZPF - 5, silně svažitý reliéf), kde k souhlasu nedošlo. Ke všemu se jedná o pozemky, které nelze vyhodnotit jako proluky, ani se nenachází na místě zbořeniště, ani nejsou stavebními pozemky mimo zastavěné území.

Informace vztahující se k bonitované půdně ekologické jednotce 9.40.89 (klasifikace p.č. 518/10) Bonitovaná půdně ekologická jednotka 9.40.89 spadá do 5. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její průměrná cena (dle vyhlášky 441/2013 Sb.) je 1.15 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je číselně vyjádřena na stupnici od 0 do 100 hodnotou 7 (viz ukazatel).

Obecné informace: Bodová výnosnost půdy 7
průměrná cena pozemků dle BPEJ za m² v Kč 1.15
Třída ochrany ZPF 5

§4

Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v současně zastavěném území obce nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků 22) staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, nutno zejména

- a) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- b) odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu,
- c) při umístování směrových a liniových staveb co nejméně ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,
- d) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle schváleného plánu rekultivace.

2) odůvodnění zásahu do svých vlastnických práv:

Na p.č. č. 518/10 a 517 v k.ú. Janov n. Nisou došlo v rámci návrhu k provedení změny funkčního využití z ploch Luk a pastvin na Plochy přírodní, které z hlediska přípustného, podmíněného a nepřípustného využití zásadně více limitují využití pozemku, než funkční využití v původním návrhu ÚP. S touto změnou funkčního využití podatel zásadně nesouhlasí.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 23 se vyhovuje částečně

Odůvodnění:

Požizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem zrekapitulovali a zhodnotili předchozí vývoj při pořizování územního plánu Janov nad Nisou a detailně prověřili stav v území a uvádí, že pozemky p.č. 517 a 518/10 v k.ú. Janov nad Nisou byly předmětem obdobné připomínky (P46) vlastníka ke společnému jednání. Pozemek p.č. 518/10 a 517 v k.ú. Janov nad Nisou se nachází ve strmě svažitém terénu severovýchodně od centrální části obce Janov nad Nisou, ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH na rozhraní se IV. zónou. Pozemek p.č. 518/10 v k.ú. Janov nad Nisou je přístupný ze silnice III. třídy. V katastru nemovitostí je předmětný pozemek evidován jako trvalý travní porost. Pozemek p.č. 517 v k.ú. Janov nad Nisou bez přímého přístupu ze silnice III. třídy navazuje na pozemek p.č. 518/10 v k.ú. Janov nad Nisou ze západu a v katastru nemovitostí je evidován jako ostatní plocha. Oba předmětné pozemky jsou součástí smíšeného porostu vzrostlé zeleně většího rozsahu.

V předchozí platné územně plánovací dokumentaci, Územním plánu obce Janov nad Nisou, byly pozemky p.č.518/10 a 517 v k.ú. Janov nad Nisou zařazeny mezi plochy v kategorii Louky, pastviny v nezastavěném území. V rámci ploch kategorie Louky, pastviny nebylo možné umístit rodinný či rekreační dům.

Návrh územního plánu ke společnému jednání vymezil pozemky p.č.518/10 a 517 v k.ú. Janov nad Nisou jako Plochy smíšené nezastavěného území (NS). Uvedené funkční zařazení cílí na stabilizaci stávající zeleně v území a umístění objektů pro bydlení nepřipouští. Proto podatel uplatnil připomínku (P46), ve které vyjádřil nesouhlas s navrhovaným funkčním využitím předmětných pozemků.

Pořizovatel svolal dohodovací jednání dne 11.9.2014, kde byla možnost zařazení pozemků p.č.518/10 a 517 v k.ú. Janov nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení konzultována s orgány ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu. S vymezením zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku z pohledu ochrany svých zájmů Správa CHKO JH ani orgán ochrany ZPF, odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Libereckého kraje nesouhlasili.

Důvodem pro nevymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku p.č. 518/10 a navazujícím pozemku p.č. 517 v k.ú. Janov nad Nisou byly především nepříhodné terénní a přírodní podmínky. Pozemek p.č. 518/10 v k.ú. Janov nad Nisou je strmým svahem, který se svažuje směrem k silnici III. třídy. Silnice III. třídy je do svahu částečně zaříznuta, proto je svah směrem do silnice jištěn opěrnou zídou téměř po celé hranici pozemku p.č. 518/10 v k.ú. Janov nad Nisou. Pouze na východě část této zídky chybí. Vzhledem ke svahovým poměrům by umístění rodinného domu na předmětném pozemku vyžadovalo výrazné terénní úpravy, zářezy a tvarování terénu a to nejen při umístění obytné stavby na předmětném pozemku, ale minimálně také při realizaci potřebných odstavných stání či garáží pro parkování vozidel. V chráněném území je snahou terénní úpravy minimalizovat na nezbytnou míru. Dalším aspektem, směřujícím k nevymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku p.č. 518/10 v k.ú. Janov nad Nisou, bylo zachování přírodního charakteru předmětných pozemků. Předmětné pozemky jsou totiž součástí přírodně cenných ploch smíšených porostů většího rozsahu, druhově i věkově rozrůzněných, s přirozenou druhovou skladbou. Umístění rodinného domu na předmětném pozemku by představovalo nevratný zásah do tohoto přírodního biotopu, který se zde přirozeně vyvinul z důvodu nevyhovujícího zemědělského obhospodařování. Zachování a obnova krajinnotvorné a ekologické funkce mimolesní zeleně a podpora biodiverzity mimolesních ekosystémů v krajině, stejně jako zachování maximálně možné rozlohy zemědělské půdy, je zakotvena v Plánu péče o CHKO JH 2011 – 2020, který je základním dokumentem péče o chráněné území a ve smyslu § 38 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny odborným a koncepčním dokumentem ochrany přírody a krajiny. Proto byly v návrhu Územního plánu Janov nad Nisou k veřejnému projednání pozemky (včetně předmětných pozemků podatele), na kterých se nachází cenné biotopy, vymezeny jako Plochy přírodní (NP), kde jsou podmínky využití ploch z důvodu ochrany přírodních prvků přísnější než u Ploch smíšených nezastavěného území (NS). Také vyhodnocení vlivů na životní prostředí (doplnění navrhovaných ploch 07/2015) doporučilo plochu pro výstavbu rodinného domu nerealizovat, a to z důvodu nepříznivé svažitosti terénu, nutného zásahu do vzrostlé náletové zeleně s přirozenou druhovou skladbou v případě realizace objektu pro bydlení a nadměrného zásahu do krajinného rázu. Tento dokument dále upozorňuje na rozpor navrhované plochy pro bydlení s ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny, ochranou vzhledu CHKO s jejími typickými krajinnými znaky, ochranou krajinného rázu místa a uvádí požadavek na vyloučení rozvoje a rozšiřování zástavby do volné krajiny, ochranu volné krajiny před urbanizací, přednostního využívání čtvrté zóny pro novou zástavbu a doplňování vhodných proluk.

Podatel uplatnil v rámci veřejného projednání proti funkčnímu zařazení pozemků p.č. 518/10 a 517 v k.ú. Janov nad Nisou námitku, ve které nesouhlasil se skutečností, že mu nebylo vyhověno ve věci zařazení předmětných pozemků mezi zastavitelné plochy pro bydlení a také napadl zařazení předmětných pozemků mezi Plochy přírodní (NP), které jsou pro využití ploch více limitující než Plochy smíšené nezastavěného území (NS). V dohodovacích jednáních svolaných pořizovatelem dne 5. 2. 2016 a 8. 4. 2016 za účasti zástupců orgánů ochrany přírody a krajiny a ochrany ZPF byla znovu diskutována možnost vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětných pozemcích a nezbytnost zařazení předmětných pozemků do Ploch přírodních (NP). Ze závěrů těchto jednání vyplynulo, že podateli námitky bude v částečně vyhověno, a to ve věci vyjmutí předmětných

pozemků z Ploch přírodních (NP) a opětovného zařazení mezi Plochy smíšené nezastavěného území (NS), které však také směřují k zachování různých forem zeleně, ale s volnějšími podmínkami využití. Přestože nepřipouštějí vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, eliminují odůvodnění podatele o zásahu do svých vlastnických práv. Sousedící pozemky se smíšenými porosty zůstaly v Plochách přírodních (NP) vymezeny. V opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu Janov nad Nisou již podatel námitku neuplatnil, pozemky p.č. 518/10 a 517 v k.ú. Janov nad Nisou byly stabilizovány jako Plochy smíšené nezastavěného území (NS).

Zařazením pozemků p.č. 518/10 a 517 v k.ú. Janov nad Nisou mezi zastavitelné plochy pro bydlení by došlo k neúměrnému ovlivnění zejména přírodních hodnot území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů. Pozemky leží ve III. zóně odstupňované ochrany CHKO JH, ve kterých lze vymezovat zastavitelné plochy jen zcela výjimečně do proluk, což při definici proluky jako plochy mezi dvěma zastavěnými plochami dotčené pozemky rozhodně nejsou. Jedná se o značně svažité pozemky navazující na volnou krajinu, svah je porostlý vzrostlou krajinnou zelení. Pozemky svým charakterem odpovídají přírodně cenným plochám z důvodu smíšeného charakteru porostu s přirozenou druhovou skladbou, druhově i věkově rozrůzněného a plynule na tyto plochy navazují, ve svažitém balvanitém terénu. Z uvedených důvodů je záměr jednoznačně v rozporu s:

- ochranou harmonicky utvářené krajiny ve smyslu § 25 zákona o ochraně přírody a krajiny,
- ochranou vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu ve Výnosu MKI ČR č. 13853/67,
- ochranou krajinného rázu místa ve smyslu § 12 zákona,
- zásadami Plánu péče o CHKO JH 2011 - 2020 - uchování volné krajiny, koncentrovat zástavbu do souvisleji zastavěných částí a do ploch přímo na ně navazujících, vyloučit rozvoj a zahušťování rozptýlené zástavby v krajině, chránit volnou krajinu před urbanizací, pro novou zástavbu přednostně využívat čtvrtou zónu a zastavěné plochy ve třetí zóně, doplňovat vhodné proluky, zachování maximálně možné rozlohy zemědělské půdy, zachování nebo obnova krajinotvorné funkce mimolesní zeleně a zachování nebo zlepšení biodiverzity mimolesních ekosystémů.

Podle obecných zásad § 4 zákona o ZPF je třeba co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu. Záměr, který by představoval nové zábory zemědělské půdy, tedy další navýšení nad již odsouhlasené, není dalším nezbytným zábozem zemědělské půdy pro dané funkční využití – plochy bydlení, navíc nepředstavuje nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany ZPF a také půdy, která je jednou z hlavních složek životního prostředí. V územním plánu je orgánem ochrany ZPF souhlasným stanoviskem schváleno dostatek lokalit pro „bydlení“, které jsou vymezeny pro rozvoj obce a jsou umístěny vhodněji.

Požizovatel uvádí, že každý pozemek je z hlediska využitelnosti pro výstavbu posuzován komplexně dle konkrétních podmínek v území.

Nelze tedy souhlasit s názorem, že v případě zastavitelných lokalit BV-N.31, BV-N.78 a X-20 v ÚP Janov nad Nisou se jedná o lokality s naprosto obdobnými parametry ochrany ZPF jako dotčený pozemek podatele. Jedná se o lokality v jiných částech obce Janov nad Nisou. Lokalita BV-N.31 přímo navazuje na souvisle zastavěné území, vyplňuje proluku mezi dvěma komunikacemi a lesem a navíc z pohledu ochrany přírody a krajiny se nachází ve IV. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, která je k zástavbě vhodná.

Lokalita BV-N.78 navazuje na území se zastavitelnými plochami pro bydlení č. 2.5 a U.45, které byly vymezeny již v předchozím platném Územním plánu obce Janov nad Nisou ve III. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH přímo na hranici se zastavěným územím ve IV. zóně.

Lokalita X-20 byla v této části území vymezena na podnět vlastníků výměnou za část zastavěné plochy pro bydlení BV na tomtéž pozemku. Zastavěná plocha pro bydlení na předmětném pozemku byla vymezena již v předchozím platném územním plánu na hranici III. a IV. zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH. Vzhledem k nepříznivým svahovým a terénním podmínkám pro umístění stavby byla výměna zastavěné plochy za zastavitelnou plochu v rámci téhož pozemku projednána kladně. Lokalita X-20 byla vymezena v té části pozemku, kde jsou svahové a terénní podmínky příhodnější.

Pozemky p.č. 518/10 a 517 v k. ú. Janov n. N. také navazují na zastavěné území na hranici III. a IV. zóny zóny odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, kde by za vhodnějších svahových a terénních podmínek

bylo možné o vymezení zastavitelné plochy pro bydlení uvažovat. Lze připustit, že lokality BV-N.31, BV-N.78 a X-20 jsou situovány také ve svažitém terénu, ale svahové a terénní podmínky jsou v těchto lokalitách mírnější a prostorově příznivější než na pozemku p.č. 518/10 a 517 v k.ú. Janov nad Nisou.

Pozemky p.č. 518/10 a 517 v k. ú. Janov n. N. nebyly v žádné fázi projednávání návrhu územního plánu Janov nad Nisou zařazeny do zastavitelných ploch. Územní plán Janov nad Nisou vymezuje dostatečné množství ploch pro rozvoj bydlení, trvalé i rekreační, v jiných, z pohledu terénních podmínek a ochrany přírodních podmínek vhodnějších lokalitách. Územní plán Janov nad Nisou navrhovatele neomezuje v dosavadním způsobu využití pozemků.

Vzhledem k tomu, že se v námitka týkala věcných výhrad k navrženému řešení, které vyplynulo ze stanoviska AOPK ČR, požadoval KÚLK, OÚPSŘ v koordinovaném stanovisku k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP Janov nad Nisou o posouzení a doplnění odůvodnění námítky dotčeným orgánem. AOPK ČR ve svém stanovisku k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uvedla, že: „AOPK ČR souhlasí s návrhem vyhodnocení námítky č. 23, kterým se jí částečně vyhovuje, tj. se zařazením ppč. 518/10, 517 v k.ú. Janov nad Nisou do stabilizované plochy smíšené nezastavěného území (NS). AOPK ČR plně souhlasí s odůvodněním návrhu vyhodnocení námítky, které obsahuje důvody ochrany přírody a krajiny a dále doplňuje

- Součástí harmonicky utvářené krajiny je charakteristicky vyvinutého terénu, hojné zastoupení dřevin a trvalých travních porostů. Uvedené pozemky jsou velmi svažité, s typicky vyvinutým reliéfem včetně, s převahou hojného zastoupení dřevin. V tomto případě se jedná o starší nálety na zemědělské půdě, proto i případná změna na travní porosty při zachování reliéfu terénu je součástí harmonické krajiny. Změna využití pozemků by vytvořila podmínky pro výraznou změnu terénu (pro umístění domu, příjezdovou cestu, rovné plochy v okolí domu apod.) a likvidaci dřevin, případně travních porostů, tedy i k nežádoucí změně harmonické krajiny.
- Součástí vzhledu CHKO JH s typickými krajinnými znaky ve smyslu je logický reliéf terénu (zde velmi svažitý a balvanitý), charakteristická nelesní zeleň, ktravní porosty, struktura a charakter zástavby apod. Změna využití pozemků by vytvořilapodmínky pro výraznou změnu terénu (pro umístění domu, příjezdovou cestu, rovné plochy v okolí domu apod.) a likvidaci nelesní zeleně, případně travních porostů, tedy i k nežádoucí změně vzhledu.
- Preventivní hodnocení krajinného rázu CHKO Jizerské hory je odborným podkladem pro hodnocení konkrétních záměrů na území CHKO JH z hlediska jejich vlivu na krajinný ráz (§12 zákona č. 114/1992 Sb, o ochraně přírody a krajiny). Uvedené pozemky jsou zařazeny do místa krajinného rázu C-1-c, pro něž jsou navržena opatření:
 - zachovat charakter venkovského sídla a rozestupy mezi objekty
 - v částech, kde se ve větší míře objevuje zarůstání luk a pastvin náletem (zejména v návaznosti na rozptýlenou venkovskou zástavbu) možno odstranit nálet a zavést udržující management.

Výše uvedené řešení bylo s AOPK ČR dohodnuto a zapracováno do upraveného návrhu ÚP Janov nad Nisou k opakovanému veřejnému projednání“.

Z výše uvedených důvodů se námitkám podatele vyhovuje částečně, pozemky p.č. 518/10 a 517 v k.ú. Janov nad Nisou nebudou zařazeny mezi zastavitelné plochy pro bydlení, ale budou přeřazeny mezi plochy smíšené nezastavěného území (NS) tak, aby nedošlo k zásahu do vlastnických práv podatele.

B.15. 2. Návrh rozhodnutí o námitkách podaných k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu

Námitka č. 24

Podávající: S.H., zastoupený dle plné moci I.K.

Podání dne 21. 8. 2017

Namítající jako vlastník pozemku p.č. 1283/1 v k.ú. Janov nad Nisou nesouhlasí s navrhovanou změnou týkající se dotčeného pozemku, který je dle stávajícího územního plánu plochou určenou ke sportu a rekreaci. Návrh územního plánu dotčený pozemek řadí do plochy smíšené nezastavěného území při současném vymezení sportovní plochy tzv. Jizerské magistrály, která má být přes předmětný pozemek vedena coby veřejně prospěšné opatření. Namítající je přesvědčen, že stávající územní plán je pro účely úpravy poměrů v daném území ve vztahu k předmětnému pozemku zcela dostačující. Namítající je zároveň přesvědčen, že udávané opatření nedisponuje veřejnou prospěšností, a proto není pro změnu územního plánu týkajícího se předmětného pozemku důvod. Navrhovaná změna podstatně snižuje možnosti využití pozemku namítajícího, kdy namítající je povinen strpět ze změny vyplývající omezení. Veřejná prospěšnost v tomto případě není dána, a to především z toho důvodu, že provoz běžecké trati je, byť se jedná o masovou záležitost, zájmem soukromým. Tuto skutečnost potvrzuje fakt, že provoz běžecké trati není bez přístupu přes předmětný pozemek jakkoli omezen. Namítající je zemědělcem, který na předmětném pozemku provozuje pastvu dobytka, s kterou neoddělitelně souvisí existence oplocení, které je provozem běžecké trati v zimních měsících soustavně poškozováno. V neposlední řadě namítající poukazuje na skutečnost, že v souladu se zásadami prodeje pozemků ve vlastnictví obce Janov nad Nisou ze dne 29. května 2013, které lze považovat za směrodatný dokument při stanovování kupní ceny pozemků v předmětném katastrálním území, činí současná hodnota pozemku 200 Kč za 1m². Při schválení nového územního plánu by přitom minimální kupní cena pozemku činila pouze 100 Kč za 1m² pozemku. Při rozloze předmětného pozemku celkový rozdíl v minimální kupní ceně činí 4.610.300 Kč. Z výše uvedených důvodů tak namítající navrhuje, aby změna územního plánu obce Janov nad Nisou, týkající se pozemku p.č. 1283/1 v k.ú. Janov nad Nisou, nebyla zpracována.

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 24 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že námitka byla uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží.

Námitka č. 25

Podávající: M.B.

Podání dne 23. 8. 2017

Vlastník p.p.č. 1038/4 a 1039/2 v k.ú. Janov nad Nisou po nahlédnutí do dokumentace upraveného návrhu ÚP Janov nad Nisou a vyhodnocení jeho vlivů na URÚ podává opakovaně následující námitku:

v grafické a textové části Návrhu ÚP požaduje vymezit zastavitelnou plochu na části p.p.č. 1038/4 a na p.p.č. 1039/2 v k.ú. Janov nad Nisou a to pro účely zastavění objektu pro trvalé bydlení. Plocha je přístupná z veřejné komunikace III. třídy a navazuje na stávající souvislou strukturu zástavby podél této komunikace u objektu čp. 254. Tímto doplněním a rozšířením bude plocha optimálně využitelná a bude vhodně doplňovat stávající urbanistickou strukturu. Menší roubená stavba (1. NP + podkroví) by vkusně zapadala do současné struktury a její lokalizace dle nákresu by nenarušovala pohled do krajiny. Upozorňujeme, že uvedené plochy jsou ročně pravidelně sekány a udržovány. Výskyt zvláště chráněných druhů rostlin se zde nevyskytuje ani ve vegetační sezóně. Opakovaně upozorňuje na to, že vzhled těchto pozemků je díky jejich dlouhodobé práci, pozemky jsou udržovány a nezarůstají nálety, proto se ohrazuje vůči vyjádření CHKO. Dále se ohrazuje vůči tomu, že v této oblasti bylo historicky více domů, protože v nedalekém lese p.č. 1085/8 k.ú. Janov nad

Nisou jsou základy staveb a pamětníci popisují, že zde stál dům. Dále na nedalekém pozemku p.č. 1045/10 k.ú. Janov nad Nisou je postavena novodobá stavba, která nevyrostla na starých základech a není tedy tato stavba historicky stará, proto je podivné, že CHKO neměla proti tomu žádné výhrady. Opakovanou námitku podává, protože si myslí, že by se mělo taky přihlížet i na to, kdo v obci Janov nad Nisou má trvalý pobyt a ne povolovat stavby k rekreačním účelům. Očekává přesnější vymezení lokalit od CHKO, kde se chráněné rostliny na pozemcích p.č. 1038/4 nebo p.č. 1039/2v k.ú. Janov nad Nisou vyskytují.

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 25 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že původní námitka č. 2 k veřejnému projednání nebylo vyhověno. Opakovaná námitka je uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Přesnější vymezení lokalit výskytu chráněných rostlin není předmětem územního plánu. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží.

Námitka č. 26

Podávající: F.J.

Podání dne 18. 8. 2017

Podávající, jako vlastník níže uvedených nemovitostí, rozděluje svoji námitku do dvou částí.

V části A požaduje plochu v původním návrhu územního plánu označenou jako X.29 – stabilizovaná plocha občanského vybavení – komerční zařízení (OK) vymezenou na p.p.č. 1275/1, 1275/5 a 1275/7 v k.ú. Janov nad Nisou znovu zařadit do územního plánu. Dle jeho stanoviska se jedná o pozemky, které v severní a východní části plynule navazují na pozemek, na kterém je provedena stavba hotelu Premiér, šetrně architektonicky do krajiny zapracovaného horského hotelu, který nikterak nezasahuje do krajinářsky velmi cenné a pohledově exponované lokality v jeho okolí. Na pozemku p.č. 1275/5 je mimo jiné umístěno zbořeniště původní stodoly. Na území části A stávaly v minulosti stavby tvořící komplex zemědělské usedlosti, která vznikla přirozeným vývojem a přirozeně navazovala na krajinu. Na pozemcích v části A je provedena změna původního návrhu územního plánu spočívající v redukci plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK) a výmaz návrhové plochy X.29, o kterou měla být plocha rozšířena. S touto úpravou, kterou považuje za podstatnou změnu řešení, podávající nesouhlasí a podává proti ní námitku.

V části B vymezené na p.p.č. 1275/1, 1275/2 1275/4 a 1275/7 k.ú. Janov nad Nisou se jedná o pozemky, které plynule navazují na území vyznačené v návrhu územního plánu jako plochy občanské vybavenosti – sportovní plochy (OP), kde je záměrem podávajícího vybudovat do krajiny šetrně zapracovanou multifunkční sportovní plochu, která umožní návštěvníkům hotelu a dalších ubytovacích zařízení v okolí aktivně prožít volný čas i mimo lyžařskou sezónu a v lyžařské sezóně plynule navázat na běžecké tratě bez nutnosti cestovat a zatěžovat tak místní infrastrukturu. Podávající tím navrhuje vytvoření plynulého přechodu mezi územím plochy občanského vybavení – komerční zařízení (OK) přes plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS) do plochy občanského vybavení – sportovní plochy (OP).

Návrh rozhodnutí: Námitka č. 26 se v části A nevyhovuje, v části B se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem detailně prověřili polohu a možnosti využití navrhovaných pozemků a předchozí provedené úpravy návrhu územního plánu ke společnému jednání, k veřejnému projednání a k opakovanému veřejnému projednání. Na dohadovacím jednání

dne 11.9.2014 vyslovila Správa CHKO JH na základě připomínky podávajícího souhlas se stabilizací ploch již stavebně dotčených (parkoviště, zpevněné plochy, zbořeniště na st.p.č. 340) a jejich zařazení do stabilizovaných ploch s koeficientem zastavitelnosti cca 15% pro nadzemní stavby. Dohodnutým řešením byly respektovány zájmy ochrany ZPF a vyhodnocení bylo v souladu se zákonem. V návrhu pro veřejné projednání proto byly části p.p.č. 1275/1, 1275/2, 1275/5 a 1275/7 v k.ú. Janov nad Nisou zařazeny mezi stabilizované plochy občanského vybavení – komerční plochy (OK). Tyto plochy zůstaly i v návrhu pro opakované veřejné projednání. Pro veřejné projednání byla do územního plánu zařazena návrhová plocha občanského vybavení – komerční plochy (OK) X.29. v severní části p.p.č. 1275/5 k.ú. Janov nad Nisou. Na základě odborných stanovisek příslušných dotčených orgánů (AOPK ČR) a dalších argumentů byla návrhová plocha X.29 z návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pozemky leží ve třetí zóně odstupňované ochrany přírody CHKO JH, ve které se připouští vymezovat zastavitelné plochy pouze výjimečně do proluk. Obecné zásady Územního plánu Janov nad Nisou ukládají povinnost chránit volnou krajinu před zástavbou a především chránit smíšené plochy nezastavěného území (NS). Z Politiky územního rozvoje ČR pro Specifickou oblast SOB7 Krkonoše – Jizerské hory, zpřesněné v Zásadách územního rozvoje LK jako Specifická oblast SOB5 Jizerské hory vyplývá mimo jiné úkol zmírňovat střety nadměrného zatížení území cestovního ruchu se zájmy ochrany přírody. Současná hmota budov hotelu Premiér v pohledově velmi exponované poloze představuje dle odborného posouzení maximální možný zásah do krajiny a stavbu, s ohledem na nutnost zachování harmonického měřítka, nelze dále rozvíjet do volné krajiny.

Z uvedených důvodů se námitka č. 3 v části A – znovu zařazení návrhové plochy občanského vybavení – komerční plochy (OK) X.29 do Územního plánu Janov nad Nisou nevyhovuje. Vymezení zastavitelné plochy pro další rozvoj občanské vybavenosti by znamenalo nepřiměřený zásah do přírodních, architektonických i urbanistických hodnot v daném území, chráněných ve veřejném zájmu dle zvláštních právních předpisů.

Pořizovatel zjistil, že námitka v části B je uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že k části B námitky č. 3 se s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží.

Námitka č. 27

Podávající: P.H. a J.R.

Podání dne 21. 8. 2017

Podatelé jsou spoluvlastníky pozemku p.č. 763/1 v k.ú. Janov nad Nisou, který pouze komunikace odděluje od návrhové lokality územního plánu N.222 a z tohoto důvodu se navrhovanou změnou N.222 cítí jako přímí sousedi dotčení na svém právu vlastnickém. Namítají, že změnou územního plánu bude významně narušena lokalita nad míru obvyklou poměrům, kdy zde bude vytvořeno nové hlučné centrum, a to pouhých 48 m od přírodní rezervace Tichá říčka. Dotčený pozemek nebude možno využívat k jeho současnému účelu, dle platného územního plánu, a to k pastvě, když dobytek bude neúměrně rušen hlukem a na místě samém se začnou nad míru obvyklou místním poměrům zdržovat turisté, včetně svých volně pobíhajících a neukázněných psích mazlíčků a dětí, což povede ke stresu volně chovaných zvířat. Z místa se bude ozývat hluk, navíc také dojde k vyššímu pohybu turistů, tudíž k obtěžování emisemi výfukových plynů a nepřijatelného zvýšení benzo(a)pyrenu. A jedinečný výhled jihovýchodní strany z dotčeného pozemku na Krkonoše bude zamezen naddimenzovanou stavbou, která je podle dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu území (Studie CHKO JH, Ing. arch. Jitka Brychtová, 11/2008) zásadně na horizontu Maxovského hřebene nepřijatelná. Povolovaná stavba v územním plánu N.222 tak bude dalším krůčkem toho, jak z vesnické krajiny udělat sportovní hřiště. Bude se jednat o nedůvodnou a nadbytečnou koncentraci turistů na p.p.č. 756/4 v k.ú. Janov nad Nisou, a to i v souvislosti se zřízením nové plochy VP1.1. na p.p.č. 755/5 v k. ú. Janov nad Nisou na výměře 3410 m² jako veřejné prostranství, kde mohou být zřízeny dětská hřiště, lavičky, drobný mobiliář, altány,

přístřešky a stavby veřejné technické infrastruktury. Plocha VP1.1. je zřizována pouhých 100 m od přírodní památky Tichá říčka. Podatelé namítají taktéž, že v současné době jsou v okolí jejich dotčeného pozemku stromy a pouze na jediném místě – jižní straně, odkud jde přímé slunce má být právě zřízena naddimenzovaná plocha N.222 pro penzion, tím dojde k nedůvodnému zastínění jejich dotčeného pozemku. Podatelé se domnívají, že stavba N.222 není nezbytná a naplnit technické zázemí mohou i stavby na centrálním parkovišti p.p.č. 726/1 v centru Hrabětice ve vzdálenosti cca 500 m, respektive penziony a restaurace v blízkém okolí. Není nezbytně nutné, aby přímo na otevřeném horizontu Maxovského hřebene byla vybudována nadměrná stavba restaurace, popřípadě penzionu na ploše 270 m² a zvyšovalo se tak množství lidí, respektive důvody pro jejich pobyt na daném parkovišti, a to v rozporu se všemi zásadami a koncepty, které se s územním plánem prolínají. Podatelé poukazují také na to, že zde je již vybudována stavba kapličky na st.p.č. 453, která slouží k plánovaným účelům jako plocha N.222. Změna v územním plánu N.222 se také žádným způsobem nezabývá narušením kulturního prostředí okolních památek kapličky a křížku, které jistě bude narušeno plánovanou nadměrnou stavbou na ploše N.222. Podatelé navrhují změnu územního plánu N.222 zamítnout jako neodůvodněnou, protože narušuje jejich právo vlastnické a je v rozporu se zásadami a konceptem územního plánu, je rozporná s plánem péče o CHKO JH na období 2011- 2020 a také není v souladu s cíli uvedenými ve Studii CHKO JH a narušuje přírodní památku Tichá říčka, přičemž tato navrhovaná změna N.222 není nezbytně nutná.

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 27 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že námitka je uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží. Přesto pořizovatel konstatuje, že v Územním plánu Janov nad Nisou byly upraveny podmínky využití plochy N.222 tak, že zastavitelnou plochu OK – občanského vybavení – komerční zařízení v návaznosti na plochu záchytného parkoviště v kategorii Parkiny samostatné P lze využít pouze pro služby souvisejícími s provozem parkoviště, vyjma ubytování. V rámci lok. N.222 nebude možné umístit penzion ani jiné ubytovací zařízení. Stanovení konkrétních podmínek stavby je mimo podrobnost územního plánu a bude řešeno až v rámci dalších stupňů stavebního řízení.

Námitka č. 28

Podávající: P.H. a J.R.

Podání dne 21. 8. 2017

Podatelé jsou spoluvlastníky pozemku p.č. 763/1 v k.ú. Janov nad Nisou o výměře 3.808 m². Podatelé uplatnili ve smyslu ustanovení §50, odst.3 Stavebního zákona dne 3. 4. 2014 připomínku k návrhu územního plánu Janov nad Nisou. Vzhledem k tomu, že připomínka nebyla vyřízena, resp. kladné vyřízení připomínky nenacházejí v projednávaném návrhu územního plánu Janov nad Nisou, tak podávají podatelé námitku proti zveřejněnému návrhu územního plánu obce Janov nad Nisou v části týkající se p.p.č. 763/1 v k.ú. Janov nad Nisou. Požadují přerážení dotčeného pozemku eventuálně jeho částí z plochy smíšené nezastavěného území (NS) do plochy obytné – bydlení v rodinných domech (BV) a navrhují, aby regulativem bylo určeno, že dotčený pozemek eventuálně jeho část bude zastavěn jediným rodinným domem včetně hospodářského zázemí charakteru původní lidové architektury. Dům k trvalému bydlení se tvarově a stylově přiblíží původní architektuře jizerských chalup a hmotově nepřekročí měřítko původních objektů v krajině a bude tak zachován ráz lokality jako celku.

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 28 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že původním

připomínám č. 19 a 69 nebylo vyhověno. Dále zjistil, že námitka nebyla uplatněna k veřejnému projednání návrhu územního plánu (2015), ale je uplatněna až k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání pro opakované veřejné projednání (2017) měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží.

Námitka č. 29

Podávající: Reichenberg z.s.

Podání dne 21. 8. 2017

Spolek podal námitku proti nově zřizované ploše N.222. V námitce uvádí, že plánovaná změnová plocha N.222 je jen pouhých 48 m od přírodní památky Tichá říčka. Plánovanou změnou plochy N.222 bude předmětná lokalita zatížena nadměrnou koncentrací turistů a jejich zdržování v lokalitě v přímém následku naruší klid. Místo samé bude spíše městským zábavním parkem než přírodní klidovou rezervací. Takový účel užití je však v rozporu se zásadami ochrany krajiny v Plánu péče o CHKO JH a péče o přírodní památku Tichá říčka. Plánovaná změna plochy N.222 je o velikosti 1350 m², což v reálu znamená při 20% koeficientu zastavěnosti 270 m² plochy zvané penzion, resp. restaurace, aniž by tato plánovaná výstavba byla nějakým způsobem regulativy omezená, co do objemu s výškou. Takový návrh územní změny je v rozporu se zásadami dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu území (Studie CHKO JH, Ing. arch. Jitka Brychtová, 11/2008), který zásadně stavby narušující krajinný ráz na horizontech nedoporučuje. Navíc se plochou N.222 trvale zničí hodnota výhledu na Krkonoše z přilehlých turistických cest. Dle Studie jde o maximální zachování makro i mikro reliéfu krajiny a je nutno vyloučit stavby narušující významné siluety a panoramata sídel, vztah sídla a volné krajiny. Plánovaná plocha N.222 není ani v souladu s plánem péče o CHKO JH v období 2011 – 2020, dále není v souladu se zásadami a konceptem územního plánu, není nezbytná. Územní plán nedůvodně situuje centrální parkoviště do oblasti v horizontu kapličky, ačkoliv funkci s technickým zázemím má parkoviště v centru Hrabčic na p.p.č. 726/1 v k.ú. Janov nad Nisou, kde je potřebné technické zázemí, restaurace a penziony. Plánovaná změna plochy N.222 také narušuje kulturní prostředí památky kapličky (st.p.č. 453 v k.ú. Janov nad Nisou a křížku na p.p.č. 756/3 v k.ú. Janov nad Nisou, které dle výše uvedené Studie je třeba zachovat. Spolek dále namítá, že plánovaná změnová plocha VP.1.1. je jen pouhých 100 m od přírodní památky Tichá říčka. Plánovanou změnou plochy VP.1.1. bude předmětná lokalita zatížena nadměrnou koncentrací turistů, a jejich zdržování v lokalitě v přímém následku naruší klid. Místo samé bude spíše městským zábavním parkem než přírodní klidovou rezervací. Takový účel užití je však v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH na období 2011 - 2020 a péče o přírodní památku Tichá říčka. Plocha VP.1.1. je o velikosti 3410 m², což je nedůvodný zábor zemědělské půdy. Takový návrh změny v územním plánu je v rozporu se zásadami dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu území (Studie CHKO JH, Ing. arch. Jitka Brychtová, 11/2008). Plánovaná změna VP.1.1. není v souladu se zásadami a konceptem územního plánu, není nezbytná a také narušuje kulturní prostředí kapličky a křížku, které dle uvedené Studie třeba zachovat. Spolek navrhuje neschválení změnové plochy N.222 a VP.1.1.

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 29 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že námitka je uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží. Přesto pořizovatel konstatuje, že v Územním plánu Janov nad Nisou byly upraveny podmínky využití plochy N.222 tak, že zastavitelnou plochu OK – občanského vybavení – komerční zařízení v návaznosti na plochu záchytného parkoviště v kategorii Parkiny samostatné P lze využít pouze pro služby souvisejícími s provozem parkoviště, vyjma ubytování. V rámci lok. N.222 nebude možné umístit penzion ani

jiné ubytovací zařízení. Stanovení konkrétních podmínek stavby je mimo podrobnost územního plánu a bude řešeno až v rámci dalších stupňů stavebního řízení.

Námítka č. 30

Podávající: J.H.

Podání dne 14. 8. 2017

Podávající, jako vlastník roubeného objektu č.p. 19 a pozemku p.č. 37 v k.ú. Hraničná nad Nisou, nesouhlasí s vymezením lokality N.46 Plochy obytné – bydlení v bytových domech (BD) a uplatnil námítku proti návrhu územního plánu obce Janov Nad Nisou a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jak byl veřejně projednán dne 14. 8. 2017.

Stanovisko vychází ze situace, že je přímým sousedem zastavovaného území katastrální parcely č. 36/1 a 901, objekty bytových domů (dále jen "BD") nazývaných developerem jako apartmánové domy, které absolutně nerespektují stávající krajinný ráz území. V oblasti, kde se vyskytují pouze nízké roubené objekty, obec chce bytové domy s max. výškovou hladinou 3 NP.

V odůvodnění ÚP pro opakované veřejné projednání je část obce Hraničná charakterizována jako: „*Převažují stavby jednopodlažní, místy dvoupodlažní, zcela vyjimečně vyšší (ve velmi svažitém terénu jsou obvyklé vysoké podezdívky pro jeho vyrovnání).*“ (str.41) Z návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání 2017 plyne, že podmínkou výstavby bytových domů je, že jejich hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu staveb v okolním prostředí (str.41). Tato podmínka je ale v lokalitě N.46 nesplnitelná, protože v bezprostřední blízkosti se nalézají dva původní jednopatrové roubené objekty. Bytový dům zde bude působit jako „pěst na oko“. Výstavbou bytových domů zcela jednoznačně dojde k narušení architektonické jednoty s okolní zástavbou.

Bytové domy mohou zabírat 25% plochy lokality N.46, což znamená 1431 m², oproti tomu stávající roubené objekty zabírají cca 200 m². I z tohoto zjevného nepoměru plyne vybočení ze stávajícího hmotového řešení. Když započteme 3 NP, pak bytové domy mohou mít 4293 m² podlahové plochy, což je např. 86 bytů po 50 m². To je již blíže panelovému sídlišti uprostřed CHKO, než zástavbě odpovídající charakteru Jizerských hor.

Množství bytů znamená stejné množství aut. V lokalitě N.46 je dnes jen nebezpečná lesní cesta. Po ní má začít jezdit 86 vlastníků min. každý víkend, což bude znamenat extrémně zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy, která je ale vyloučena v části Nepřípustné využití (str. 40-41 návrhu ÚP).

Nemalou roli hraje i absence plynu v lokalitě N.46, takže každý z bytů bude muset mít lokální topení, což prudce zatíží exhalacemi tuto část údolí, kde se zplodiny špatně rozptýlí.

Budoucí zástavba je sice podmíněna územní studií, ale to jen v případě, že na místě budou stavěny rodinné domy, na bytové domy se podmínka územní studie nevztahuje, což je nesmyslné (str.38 odůvodnění ÚP). Dokonce v návrhu ÚP je na str. 52 uveden, že územní studie se vztahuje jen na 0,241 ha lokality N.46, takže na 3315 m² si může developer stavět, co je v souladu s ÚP bez dalšího omezení.

Dále namítá, že lokalita N.46 je v bezprostředním sousedství Bílé Nisy, přesto se v limitech využití ploch na str. 38 odůvodnění ÚP nepočítá s ochranným pásmem vodoteče, běžně v délce 6m, takže developer může vesele stavět i v bezprostřední blízkosti Bílé Nisy a zásadně ji ohrozit.

Vzhledem k situaci, že jejich roubená stavba je doložena na historických pramenech v tomto stavu již minimálně v roce 1843 a představuje tudíž cennou památku lidové architektury, jejíž hodnota by měla být podle textu územního plánu z roku 2017 pro naši obec zásadním kritériem určující krajinný ráz území. Zvláště, když plánovaná koncentrace zástavby více patrových domů má nahradit demolovaný objekt penzionu tzv. Bedřichovského mlýna, jehož původní stavba z roku 1861 se nedochovala, jak dokládá citovaná a rozebíraná analýza historických pramenů rozebíraných jednak v příloženém znaleckém posudku Dr. Pavla a Dr. Ivany Trpákových, či v textu jejich Dodatku k tomuto posudku porovnávající územně plánovací dokumentaci původního územního plánu z roku 2013 a návrh ÚP z roku 2015, kdy oproti návrhu ÚP z roku 2017 nedošlo k žádné podstatné změně, která by vyřčené závěry ovlivnila.

Z obou materiálů vyplývá, že není respektována priorita historického uspořádání krajiny, což oba znalci dokládají mírou historické zastavěnosti pozemků a plánovaným stavem. To je velice paradoxní, neboť územní plán z roku 2017 zdůrazňoval nutnost priority ochrany staveb lidové architektury, které vytváří cennou kulturní hodnotu území.

Bohužel musí konstatovat, že závěry z Dodatku potvrdily konstatování znaleckého posudku č. 2/2014, že výstavbou BD dochází k narušení krajinného rázu území a vlastní řešení zástavby nerespektuje ochranu kulturního dědictví, tvořící důležitý potenciál území. Takovým příkladem je i změna poměru zastavěné plochy vůči volné ploše z hlediska rozlivu vod při povodních. Jak ukazuje zasypání pat stromů při demolici Bedřichovského mlýna, developerovi ochrana břehového porostu nic neříká.

Podmínky nad rámec regulativů ÚP nejsou stanoveny, jak uvádí návrh nové ÚPD. Což je paradox, když samotný text stanovující podmínky bydlení v bytových domech, s konstatováním, že jde o objekty vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v ploše vymezené pro bydlení. Tento negativní vliv nebyl dostatečně zpracován. Rozptýl zplodin z kouřovodů a z dopravy materiál neřeší.

Současně upozorňuje na skutečnost, že vlastní rozmístění bytových domů, tak jak byla provedena vizualizace, by nedávala pocit soukromí na jejich parcele a dokonce by omezovala pobyt v jejich chalupě, neboť umožňovala přímou kontrolu jejich činnosti pohledem z výše položených pater apartmánových domů. Jejich obyvatelé by si je prohlíželi při pobytu mimo roubenou chalupu jako hady v teráriu v ZOO. Takovéto řešení je pochopitelně v rozporu s právem osobní svobody a může být předmětem sousedských sporů. Namítá nesoulad navrhovaného řešení s požadavkem nového ÚP: zachovat louky a pastviny navazující na rozptýlenou zástavbu.

Namítá, že záměr vybudování betonových podzemních garáží pro např. 86 bytů představuje zásah do vodního režimu i na sousedních parcelách. Je proto zapotřebí řádně posoudit investiční záměr než případná změna klimatu a souhra způsobu stavby může způsobit zásadní změny v přílehlém okolí, zvláště když současné sucho je varováním.

Z výše uvedených důvodů namítá, že výstavba BD je v této lokalitě naprosto nevhodná. Přitom shrnuje výše řečené:

- 1) V lokalitě není přiveden vysokotlaký plyn, takže všechny BD mají být vytápěny pevnými palivy, což radikálně zhorší kvalitu ovzduší. K tomu přistupuje fakt, že při plánovaných 45 apartmánech to znamená další zatížení ovzduší exhalacemi z aut, protože min. každý víkend přijede a odjede 45 aut, v zimě se musí přičíst ranní odjezd a večerní návrat z lyžování. Toto lokální zatížení ovzduší nebylo zohledněno ve vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, které je proto nedostatečné.
- 2) Jediná přístupová komunikace je nejspolehlivější, nevhodná pro provoz většího množství aut.
- 3) Plánované BD jsou výškově zcela neakceptovatelné s ohledem na ochranu soukromí obyvatelů okolních roubených objektů.
- 4) Výstavbou BD dochází k narušení krajinného rázu území a vlastní řešení zástavby nerespektuje ochranu kulturního dědictví.

Souhrnně řečeno: developer prosadil do ÚP výstavbu BD, které neberou ohled na nic jiné než na maximalizaci jeho zisku a zájmy krajiny a jejích obyvatel tomu musí ustoupit.

Navrhuje proto, aby byl ÚP změněn tak, že na parcelách č. 36/1 a 901 k.ú. Hraničná nad Nisou lze vybudovat stavby rodinných domů. Pokud bude obec trvat na možnosti stavět BD, pak navrhuje omezit max. dvěma nadzemními podlažními (do 5 m), zastavět lze nejvýše 15 % stavební parcely, vyloučena je stavba podzemních garáží, podmínkou výstavby je přivedení vysokotlakého plynového vedení, kterým budou objekty vytápěny a stavebník si na svůj náklad vybuduje novou přístupovou komunikaci odbočkou z hlavní silnice spojující Bedřichov a Janov nad Nisou (přemostěním Bílé Nisy). Zároveň navrhuje dopracovat posouzení vlivu této stavby na životní prostředí.

Návrh rozhodnutí: Námitce č. 30 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Vzhledem k tomu, že oproti návrhu pro veřejné projednání došlo v dotčené lokalitě ke změně, k podané námitce k opakovanému veřejnému projednání se přihlíží.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zrekapituloval a prověřil postup při pořizování Územního plánu Janov nad Nisou ve všech fázích zpracovaného návrhu. Lokalita, která je předmětem námítky podatele jako přímého souseda se skládá z pozemku p.č. 901 o výměře 1.037

m² v katastru nemovitostí označeném jako ostatní plocha , p.p.č. 36/1 označeném jako trvalý travní porost o výměře 4,688 m² a uvnitř rozptýlenými stavebními pozemky č. 206, 348 a 348 se stavbami nebo jejich zbytky o celkové ploše 129 m², vše v k.ú. Hraničná nad Nisou. Celková plocha dotčené lokality představuje 5.854 m². Pozemky se nacházejí ve IV. zóně odstupňované ochrany přírody a krajiny CHKO JH, kde lze a je vhodné při dodržení podmínek ochrany, umísťovat zastavitelné plochy. Dle historických pramenů zde stával objekt penzionu Bedřichovského mlýna, z čehož je zřejmé, že tato plocha nebo její část byla zastavěná a byla využívána k rekreačním a ubytovacím účelům. V dosud platném územním plánu obce je jižní část dotčené plochy vymezena jako stabilizovaná plocha pro ubytování a penziony bez regulativů omezující rozsah zastavění, podlažnost apod. Návrh nového územního plánu Janov nad Nisou pro společné jednání, který mimo jiné měnil, upravoval a reguloval funkční kategorie, zařadil jižní část dotčeného území mezi plochy stabilizované Plochy obytné – bydlení v bytových domech (BD) s příslušnými regulativy a severní část vymežil jako návrhovou plochu obytnou – bydlení v bytových domech (BD) označenou jako N.46. Jedná se o rozšíření zástavby pro bytové domy v údolní části sídla, v přímé prostorové vazbě na okolní smíšenou jednopodlažní a dvoupodlažní zástavbu. Zařazení lokality N.46 do územního plánu podpořila rovněž obec Janov nad Nisou. Návrh ÚP zároveň určil, že rozhodování o změnách v lokalitě N.46 bude podmíněno zpracováním územní studie, která podrobně stanoví koeficient zastavění pozemků, výškovou hladinu a odstupy objektů, vymezení případných prostorů pro občanské vybavení a postup výstavby. Při dohodovacím jednání ke společnému jednání dne 11. 9. 2014, za účasti dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu, konstatovalo přípustnost návrhové plochy N.46 z pohledu složek ochrany přírody a krajiny (dle stanoviska Správy CHKO JH) i z pohledu ochrany ZPF a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Rovněž stanovené maximální % zastavění (25%) je všemi složkami považováno za přiměřené a obvyklé pro funkční kategorii i konkrétní lokalitu. Bylo však mimo jiné dohodnuto, že podlažnost v podmínkách kategorie Plochy obytné – bydlení v bytových domech (BD) (tzn. i v lokalitě N.46) bude snížena na 3 NP včetně podkroví (nebo 2NP a podkroví) a územní studie bude rozšířena na celé pozemky p.č. 36/1 a 901 a st.p.č. 206,348,368 v k.ú. Hraničná nad Nisou. Územní studie bude řešit konkrétní parametry areálu jako celku, tj. návrhovou plochu i plochu stabilizovanou. Technickým nedopatřením nebyly tyto závěry dohodovacího jednání zapracovány do návrhu územního plánu Janov nad Nisou pro veřejné projednání. Proti návrhu pro veřejné projednání uplatnil podatel námitku (námitka č. 6), která byla shledána jako oprávněná a v části podlažnosti a působnosti územní studie jí bylo vyhověno.

Vzhledem k tomu, že došlo v návrhu pro opakované veřejné projednání k úpravě dotčeného území, uplatnil podatel námitku novou, neboť s provedenými úpravami nesouhlasí. Námitka je zčásti uplatněna i k částem návrhu (% zastavění, ochranné pásmo vodoteče, ochrana staveb lidové architektury, kulturního dědictví a krajinného rázu, nesoulad navrhovaného řešení s požadavkem nového ÚP zachovat louky a pastviny navazující na rozptýlenou zástavbu atd.), které nebyly od návrhu pro veřejné projednání měněny. K těmto částem námitky se proto v souladu se stavebním zákonem v platném znění nepřihlíží.

Požizovatel spolu s určeným zastupitelem zásadně nesouhlasí s názorem podatele, že „developer prosadil do ÚP výstavbu BD, které neberou ohled na nic jiné než na maximalizaci jeho zisku a zájmy krajiny a jejich obyvatel tomu musí ustoupit“. Zdůrazňuje, že jakékoliv záměry publikované developerem, např. konkrétní vzhled a rozmístění domů, počty bytů, způsob vytápění, způsob ochrany vodního toku, budování opěrných zdí, případných protihlukových opatření, podzemních garáží, řešení technické a dopravní infrastruktury atp., nejsou z pohledu čistě územního plánu relevantní, územní plán sám o sobě tyto podrobnosti v duchu stavebního zákona neřeší. Všechny tyto konkrétní podmínky využití plochy nad rámec územního plánu budou řešeny na základě zpracované územní studie před zahájením územního a stavebního řízení. Územní plán stanovuje v zájmu ochrany všech hodnot v území podrobné regulativy pro kategorii Plochy obytné – bydlení v bytových domech (BD), kde je mimo jiné potvrzena snížená maximální výšková hladina 3NP včetně případného podkroví (viz. str. 40-41 návrhu ÚP). Dále územní plán stanovuje podmínky územní studie (konkrétně v návrhu ÚP Janov nad Nisou je to: stanovit optimální velikost parcel,

prověřit základní dopravní vztahy, prověřit umístění jednotlivých staveb, stanovit výškovou hladinu a odstupy objektů, řešit systémy technické infrastruktury, stanovit konkrétní koeficient zastavěnosti plocha míru využitelnosti území, vymezit plochy veřejných prostranství a plochy zeleně, prověřit architektonické a urbanistické působení ploch ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině, prověřit maximální hmoty staveb a jejich osazení do terénu ve vztahu k terénu a okolní zástavbě, minimalizace terénních úprav svahů, prověřit odtokové poměry v území a stanovit postup výstavby). Pro zachování kontinuity v území byla podmínka zpracování územní studie a rozhodování v území dle jejích závěrů rozšířena i na stabilizovanou část plochy (BD) tedy na celých 5.845 m² dotčené plochy (viz. str. 16 návrhu a str. 38 odůvodnění). Drobná chyba na str. 38 odůvodnění, kdy u lokality N.46 byla v kolonce charakteristika chybně uvedena zkratka RD místo správné BD byla odstraněna. Na str. 52 návrhu v tabulce zastavitelných ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, byla uvedena pouze rozloha plochy zastavitelné, tj. nově navržené. Z ostatního textu v jiných částech návrhu i odůvodnění jednoznačně vyplývá, že podmínka územní studie se týká i stabilizované části plochy, tj. celých 5.845 m². Ochranné pásmo vodoteče, které je pod hranicí zobrazitelnosti územního plánu, je ostatně jako všechny vstupní limity součástí podmínek zastavitelnosti a je uvedeno i v podmínkách územní studie.

Z uvedeného odůvodnění vyplývá, že námitce č. 7 se v části, která byla změněna od návrhu územního plánu k veřejnému projednání nevyhovuje. Ke zbývajícím částem námitky, u kterých nedošlo od návrhu k veřejnému projednání ke změně, se nepřihlíží. Drobné nesrovnalosti v textové části byly v Územním plánu Janov nad Nisou zkorigovány.

Námitka č. 31

Podávající: J.R.

Podání dne 21. 8. 2017

Podávající zakoupila v roce 2016 pozemek p.č. 1189/1 v k.ú. Janov nad Nisou o výměře 22.246 m² za účelem vybudování ekofarmy. Na základě veřejného projednání dne 14. 8. 2017 (opakovaného veřejného projednání - pozn. pořizovatele) a výzvy pořizovatele uplatňuje majitelka námitky k návrhu územního plánu, týkající se p.p.č. 1189/1 v k.ú. Janov nad Nisou ve třech okruzích. Dotčený pozemek navrhuje nově zařadit do ploch zastavitelných zemědělské výroby (VZ), když v současnosti je zařazen do ploch smíšených nezastavěného území (NS). Nesouhlasí se změnou neurčité části dotčeného pozemku na VPO-4, revitalizace přírodní památky Tichá říčka, kterou navrhuje zamítnout. Nesouhlasí se změnou neurčité části dotčeného pozemku na VPO-3, lokální biokoridor LBK-29, kterou navrhuje zamítnout.

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 31 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že námitka je uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží. Zastupitelstvo obce neschválilo návrh na zapracování nového podnětu do návrhu Územního plánu Janov nad Nisou usn. č. 81/2017 dne 4. října 2017.

Námitka č. 32

Podávající: P.Č.

Podání dne 22. 8. 2017

Podávající je vlastníkem st.p.č. 567 se stavbou ev.č. 1508 a okolních pozemků p.č. 763/2 a 756/3 v k.ú. Janov nad Nisou. Na p.p.č. 756/3 stojí historická boží muka z počátku 19. století. Tyto pozemky odděluje pouze místní komunikace od nových návrhových ploch N.222 a VP.1.1., podávající se proto cítí těmito návrhy dotčen na svých právech. Na ploše N.222 má být zbudováno nové zařízení restaurace – penzion. Není stanoven žádný regulativ omezující výšku a prostorovou dimenzi. Nová zástavba je tak proti všem zásadám, které si územní plán vytýčil. Dojde k další

významné zvýšené koncentraci turistů a hluk se stane trvalým. To vše bude nad míru místních poměrů obvyklou narušovat jeho vlastnická práva. Plánovaná změnová plocha N.222 je jen 48 m (VP.1.1. 101 m) od přírodní rezervace Tichá říčka. Navíc meziprostor není ani ničím chráněný. Plánovaná změna je v rozporu se zásadami Plánu péče o CHKO JH na období 2011 – 2020. Priority v ochraně krajinného rázu byly posouzeny v dokumentu Preventivní hodnocení krajinného rázu území (Studie CHKO JH, Ing. arch. Jitka Brychtová, 11/2008), kde je výslovně uvedeno, že výjimečnou pozornost je třeba věnovat pohledově exponovaným hřebenům, horizontu a svahů zejména ve vyšších polohách a zástavbu směřovat mimo pohledově exponované svahy. S ohledem na budoucí odstranění náletových dřevin, které oddělují parkoviště od jeho pozemků, dojde ke zvýšení hluku, emisí a prachu. Výstavba nové restaurace – penzionu trvale zastíní jedinečný výhled na Krkonoše. Taková změna využití území není zásadní, nezbytná a tudíž ani legitimní k zásahu do práv podávajícího. Vše potřebné pro turisty je k dispozici v centrální části Hrabětic ve vzdálenosti necelých 500 m. Navržená změna porušuje zásadním způsobem vlastnická práva podávajícího, není nezbytná a je také v rozporu s koncepcí územního plánu a plánem péče o CHKO JH, proto podávající navrhuje ponechání stávajícího stavu a vrženou změnu nepřipustit.

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 32 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že námitka je uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží. Přesto pořizovatel konstatuje, že v Územním plánu Janov nad Nisou byly upraveny podmínky využití plochy N.222 tak, že zastavitelnou plochu OK – občanského vybavení – komerční zařízení v návaznosti na plochu záchytného parkoviště v kategorii Parkiny samostatné P lze využít pouze pro služby souvisejícími s provozem parkoviště, vyjma ubytování. V rámci lok. N.222 nebude možné umístit penzion ani jiné ubytovací zařízení. Stanovení konkrétních podmínek stavby je mimo podrobnost územního plánu a bude řešeno až v rámci dalších stupňů stavebního řízení.

Námitka č. 33

Podávající: P.B.

Podání dne 14. 8. 2017

Podávající, jako vlastník pozemku p.č. 1392 v k.ú. Loučná nad Nisou, žádá o změnu územního plánu a vymezení dotčeného pozemku jako zastavitelnou plochu za účelem výstavby rodinného domu. Cílem je na p.p.č. 1392 vybudovat ekologicky šetrnou jednopodlažní dřevostavbu, která bude částečně soběstačná a bude plně respektovat krajinu, do které bude zasazena.

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 33 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že námitka je uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží. Zastupitelstvo obce neschválilo návrh na zapracování nového podnětu do návrhu Územního plánu Janov nad Nisou usn. č. 78/2017 dne 4. října 2017.

Námitka č. 34

Podávající: M.K. a M.K.

Podání dne 23. 8. 2017

Podávající, jako vlastníci pozemků p.č. 433/1, 437/1, 434/5 a st.p.č. 121 v k.ú. Hraničná nad Nisou, žádají o změnu územního plánu a vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení na dotčených pozemcích.

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 34 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že námitka je uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží. Zastupitelstvo obce neschválilo návrh na zapracování nového podnětu do návrhu Územního plánu Janov nad Nisou usn. č. 79/2017 dne 4. října 2017.

Námitka č. 35

Podávající: J.M. a H.M.

Podání dne 28. 8. 2017

Podávající, jako vlastníci pozemku p.č. 437/2 v k.ú. Hraničná nad Nisou, žádají o změnu územního plánu a vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na části dotčeného p.p.č. o rozloze 1200 m².

Návrh rozhodnutí: K námitce č. 35 se nepřihlíží

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon v platném znění) námitkou. Pořizovatel zjistil, že námitka je uplatněna k částem řešení návrhu ÚP Janov nad Nisou, které nebyly od původního veřejného projednání měněny. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil námitku a konstatuje, že se k ní s ohledem na výše uvedené skutečnosti nepřihlíží. Zastupitelstvo obce neschválilo návrh na zapracování nového podnětu do návrhu Územního plánu Janov nad Nisou usn. č. 80/2017 dne 4. října 2017.