



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor hlavního architekta,
oddělení územního plánování, jako příslušný
Úřad územního plánování pro ORP Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

tel. 485 243 111

Č. j.: HAUP/7110/109697/15/Te

Liberec, dne 23. 10. 2015

CJ MML 196010/15

Vyřizuje: Ing. Michaela Teplá/485 243 527, Bc. Jaroslav Nýdrle/485 243 523

ZPRÁVA

O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE JEŘMANICE

Magistrát města Liberec (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen "stavební zákon"), předkládá podle § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen "vyhláška") zastupitelstvu města zprávu o uplatňování územního plánu.

Územní plán obce Jeřmanice byl vydán 14. 12. 2011 a nabyl účinnosti dne 31. 12. 2011.

Podle ustanovení § 55 stavebního zákona, musí pořizovatel předložit zastupitelstvu města nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období (dále jen „zpráva“).

Vyhodnocení podle § 15 písm. a) až d) vyhlášky:

- Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

- 1) Zastavěné území obce bylo vymezeno k 1. 2. 2010. Od této doby došlo k částečnému využití zastavitelných ploch. Mělo by být aktualizováno.
- 2) Od vydání územního plánu došlo k aktualizaci ÚAP, poslední aktualizace byla vydána k 31. 12. 2014 a požadavky z ní vyplývající jsou uvedeny dále v bodě b).
- 3) Územní plán vymezil plochy s rozdílným způsobem využití jako stabilizované, zastavitelné, nezastavitelné. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlas, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití stabilizovaných zastavitelných a zastavitelných ploch.

Jako **stabilizované plochy**, které byly dle § 55 odst. 4 stavebního zákona vyhodnoceny, územní plán vymezil **plochy**:

- a) **Plochy bydlení**, které se nacházejí podél páteřní komunikace R35. Některé z nich jsou nevyužity (**94,2 %**).
- b) **Plochy smíšené obytné**, které jsou situovány ve střední části katastru západně od komunikace R35 a využito jich je **96,5 %**.

- c) **Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport**, které se nacházejí v centrální části obce západně od komunikace R35 a všechny jsou využity.
- d) **Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné**, které se nacházejí ve střední části katastru obce vedle kostela sv. Anny. Všechny jsou využity.
- e) **Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické**, které se nacházejí opět ve střední části katastru obce a navazují na plochy výroby a skladování. Všechny z nich jsou využity.

Jako **rozvojové plochy**, které byly dle **§ 55 odst. 4 stavebního zákona** vyhodnoceny, územní plán vymezil plochy:

- a) **Plochy bydlení** - velká rozvojová plocha B.1 je navržena ve východní části katastru obce jižně od silnice III/2874. Z plochy jsou zatím využity jen tři parcely (802/36, 802/55, 802/56).

Další dvě významné rozvojové plochy jsou vymezeny v severovýchodní části katastru obce severně od silnice III/2874. Jedná se o plochu B.2, ze které jsou zatím využity tři parcely (804/8, 804/10, 804/11). Na rozvojovou plochu B.2 navazuje další rozvojová plocha B.3, jejíž využití je vázáno na zpracování územní studie a proto je zatím nevyužita.

V severovýchodní části katastru obce při ulici K Dubu se nachází další rozvojová plocha B.26 a B.23. V jejím okolí se nachází stávající zástavba. Využití těchto rozvojových ploch bylo vázáno na zpracování územní studie US3, která už byla zhotovena. Zatím je ovšem z plochy využita pouze jedna parcela č. 991/18. Západně od ulice K Dubu se nachází další rozvojová plocha B.24, která má připravenou technickou a dopravní infrastrukturu, ale zatím je nevyužita.

V severozápadní části katastru obce při ulici Sněhová je vymezena další menší rozvojová plocha B.17, která je využita. Západně od ulice U Vodojemu je ve stávající zástavbě vymezena rozvojová plocha B.20, která je už také využita. Jižně od plochy B.20 při ulici U Vodojemu se nachází menší rozvojová plocha B.16, která je částečně využita (1106/11).

Jižně od kostela sv. Anny a západně od silnice R35 se nachází rozvojová plocha B.10, která je částečně využita (1238/5, 1252/7). Směrem na jih na plochu B.10 navazuje rozvojová plocha B.8, jejíž využití je vázáno na zpracování územní studie. Územní studie už je schválena, ale plocha je zatím nevyužita.

V rámci celého území je vymezeno ještě několik dalších rozvojových ploch pro bydlení, které zatím nejsou využity. **Návrhové plochy bydlení jsou využity z 5,9 %.**

- b) **Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport**. Návrhová plocha OT.1 Obří sud Javorník je využita ze **100 %**.
- c) **Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné**. Při východním okraji komunikace R35 se nacházejí rozvojové plochy VP.1 a VP.2. Z celkové rozlohy těchto ploch je zatím **využito 79 %**.

Přestavbové plochy územní plán nevymezuje. Stejně tak plochy rezerv územní plán také nevymezuje.

- 4) Územní plán vymezil 3 lokality, pro které se má zpracovat územní studie (US1, US2, US3). Územní studie pro lokality US3 (nacházející se v severozápadní části katastru obce) a US1 (jižní část katastru obce) jsou již zpracovány a schváleny. Územní studie v lokalitě US2 se zatím nezpracovává. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je 10 let.

Dle novely stavebního zákona platné od 1. 1. 2013 by měl být u územní studie doplněn termín pro jejich pořízení a vložení do evidence územně plánovací činnosti.

- 5) Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní (DS.1, PK.1, D1, D2) a technickou infrastrukturu (W1, T1, ČSOV 1, ČSOV 2, K1, K2, K3, K4, TN2, TN3, TN4, E1, E2, E3). Z ploch pro dopravní infrastrukturu je částečně realizováno D1 - rozšíření místní obslužné komunikace a to v západní části katastru (ulice Sněhová) v návaznosti na plánovanou výstavbu. Z ploch pro technickou infrastrukturu je částečně realizována T.1 – čistírna odpadních vod. Ostatní vyjmenované veřejně prospěšné stavby zatím nejsou realizovány. Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES (S.1 a S.2).

Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být prověřeny s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2011 vydán, přinesla novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., platná od 1. 1. 2013. Dále byla změnou podmínek, za kterých byl územní plán vydán, aktualizace ÚAP k 31. 12. 2014.

Tyto změny a podmínky jsou zapracovány u jednotlivých problémů, kterých se přímo týkají.

Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Při naplňování ÚP Jeřmanice nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj města neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

Územní plán nenavrhl žádné nové zastavitelné plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny a plochy výroby, které nemají negativní vliv na udržitelný rozvoj území (administrativní centrum, NAPA TRUCKS spol. s r.o). Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES. Na základě výše uvedených důvodů, nebyl zjištěn žádný nepředpokládaný negativní vliv na URÚ.

Předimenzované rozvojové lokality B.1 a B.2

V obou lokalitách je vybudovaná infrastruktura, veřejné osvětlení i komunikace, ale plochy jsou prozatím minimálně využity. Lokality jsou negativně ovlivněny hlukem a emisemi ze silnice R35 a nepříznivými povětrnostními podmínkami, proto není zájem o jejich využití na bydlení. Pro obec znamená stávající stav nákladnou údržbu obou lokalit. Vzhledem k nevyužívání infrastruktury dochází k její degradaci. Zároveň tato nevyužitá lokalita o výměře 14,2 ha brání dalšímu rozvoji obce. Plochy B.1 a B.2 pro svoji nevhodnou polohu (a tudíž nezájem investorů o výstavbu) nesplňují předpokládaný účel využití.

- Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.
--

Územně analytické podklady Obce s rozšířenou působností Liberec (dále jen „ÚAP“) byly vydány 31. 12. 2008 a následně aktualizovány k 31. 12. 2010, k 31. 12. 2012 a k 31. 12. 2014. ÚAP pro území města identifikovaly tyto problémy k řešení:

- *Dopravní závady*

Špatný technický stav některých místních a krajských komunikací (III/2877); nedostatečné směrové a šířkové uspořádání místních komunikací v centru obce u obecního úřadu s nedostatkem parkovacích míst; nedostatečné šířkové parametry silnice III/2873 v souběhu s rychlostní silnicí v části Horní Podhájí; nevyhovující šířkové parametry ulice Sněžná jako možné nejkratší přístupové komunikace do skiareálu Javorník, průjezd klidovou obytnou zónou; Kolize veřejné a motorové dopravy u autobusové zastávky v ulici Na Odbočce, bez zálivu pro autobusy v prostoru křižovatky a bez chodníků pro chodce; nepřehledná křižovatka, zhoršené rozhledové poměry silnice III/2876 s místními komunikacemi; absence chodníku od zastávky na rychlostní komunikaci po silnici III/2873 k ulici Rádelská.

→ Problém nedostatečných šířkových parametrů komunikací řešit v ÚP (Stanovit omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů, prověřit umístění chodníků atd.).

- *Veřejná infrastruktura*

Absence kanalizace včetně ČOV.

→ ČOV je částečně v realizaci (T.1 – čistírna odpadních vod). Kanalizace je plánována (K1 – K4), ale zatím není ve výstavbě.

- *Hygienické problémy*

Hlukové zatížení obce ze silnice R35 a ze železnice; imisní zátěž obce ze silnice R35; znečištění Jeřmanického potoka zvláště splaškovými vodami v důsledku vypouštění přepadů septiků a jímek do vodoteče, kanalizace částečně v realizaci, u novostaveb DČOV – zlepšení stavu; zarostlé neobdělávané zemědělské pozemky, přítomnost invazivních druhů rostlin, zarostlé rozsáhlé rozvojové plochy B.1 a B.2.

→ Většinu problémů nelze řešit v ÚP. ČOV je částečně v realizaci (T.1 – čistírna odpadních vod). Kanalizace je plánována (K1 – K4), ale zatím není ve výstavbě.

- *Urbanistické závady*

Nejasná pozice centra obce Jeřmanice - chybí veřejné prostranství u obecního úřadu a hospody; předimenzovaná rozvojová plocha nad rychlostní silnicí s hlukovou zátěží a nepříznivými povětrnostními podmínkami - zasít'ované pozemky ležící ladem.

→ Nevymezovat další zastavitelné plochy. Nevhodné zastavitelné plochy převést do nezastavitelných.

- *Sociální problémy*

Nedostatek pracovních příležitostí v obci; chybí akce podporující společenský život v obci; nedostatečná péče o seniory a zdravotně postižené - chybí sociální služby.

→ Většinu problémů nelze řešit v ÚP. Plochy výroby navrhované v ÚP nejsou dosud naplněny. Možnost prověření vymezení plochy občanské vybavenosti, která by umožňovala vybudování chybějících sociálních služeb.

- *Problémy bránící rozvoji obce*
Ochranná pásma železnice a R10, koridor pro VTR Liberec - Praha vymezený ZÚR.
→ Ochranná pásma železnice a R10 nelze řešit v ÚP. Koridor pro VTR Liberec je zpřesněn mimo území obce Jeřmanice.
- *Rizika*
Střední riziko ohrožení radonem z podloží.
→ Nelze řešit v ÚP.

- Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009 a její první aktualizace z 22. 4. 2015 je územní plán v souladu s jejími požadavky a prioritami. Obec Jeřmanice se týká zejména Rozvojová oblast Liberec OB7 a koridor kombinované dopravy KD1. Pro ÚP Jeřmanice z toho plyne respektování trasy R35 a včetně návrhu úpravy mimoúrovňové křižovatky Rádelský Mlýn (DS.1 zatím nerealizováno) a respektování trasy celostátní železniční trati č. 030. Případná nová trasa této trati by měla vézt mimo řešené území nebo v tunelu.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“) byly vydány 21. 12. 2011 a účinné od 22. 1. 2012. Ze ZÚR LK procházejí přes území města Jeřmanice následující koridory veřejně prospěšných staveb:

- D26 – úsek hranice LK – Turnov – Liberec modernizace, nové úseky, elektrizace, zdvojkolejnění. D26 do území Jeřmanic nezasáhne, proto není třeba řešit v ÚP.
- D42 - multifunkční turistický koridor – Nová Hřebenovka (jižní a severní větev)
Územní plán vymezuje turistické a cykloturistické trasy v rámci multifunkčních turistických koridorů.
- P10 – protipovodňové opatření na toku Mohelka, Rádelský Mlýn – Hodkovice nad Mohelkou. Protipovodňová opatření na vodním toku Mohelka územní plán nevymezuje z důvodu stísněné polohy Mohelky na území obce Jeřmanice v úzkém údolí mezi železniční tratí a rychlostní silnicí R35, kde není na návrh účinných protipovodňových opatření.

- Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

- 1) Vymezené zastavitelné plochy (zejména pro bydlení) jsou využity jen v minimální míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat žádné nové zastavitelné plochy.

Vyhodnocení využití návrhových ploch územního plánu Jeřmanice (8/2015)

vyhodnocení územního plánu reálné

Tab. č. 1 vyhodnocení ploch bydlení

plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
B bydlení	466 473	27 328	5,9

Tab.č. 2 vyhodnocení návrhových ploch pro občanskou vybavenost – tělovýchova a sport

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
-----------------	--------------------------	---------------------------	---------

OT sport	106 780	106 780	100
----------	----------------	----------------	------------

Tab. č. 3 vyhodnocení návrhových ploch VP výroba a skladování – průmyslové a řemeslné

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
VP výroba a skladování	70 757	55 816	79

- 2) Z vyhodnocení zastavěných ploch vyplývá, že všechny zastavěné plochy jsou využity minimálně z 94 %, viz tabulka níže. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel.

Vyhodnocení využití stabilizovaných ploch územního plánu Jeřmanice (8/2015)

vyhodnocení územního plánu

Tab. č. 1 vyhodnocení plochy smíšené obytné

plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
BH bydlení v bytových domech	91 605	88 358	96,5

Tab. č. 2 vyhodnocení ploch bydlení

plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
B bydlení	362 266	341 084	94,2

Tab. č. 3 vyhodnocení ploch OT občanské vybavenosti – tělovýchova a sport

plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
OT sport	8 071	8 071	100

Tab.č. 4 vyhodnocení ploch VP – plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné

plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
VP výroba a skladování	13 150	13 150	100

Tab.č. 5 vyhodnocení ploch VZ – plochy zemědělské a lesnické výroby

plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
VZ zemědělská výroba	20 574	20 574	100

- **Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.**

Viz příloha.

Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Obec Jeřmanice eviduje žádosti o rozšíření ploch pro bydlení, ale vzhledem ke skutečnosti, že z navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení je využito pouze 5,9 % není potřeba rozšiřovat zastavitelné plochy pro bydlení.

- **Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.**

Při naplňování ÚP Jeřmanice nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, proto se neuplatňují žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

- Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

Neuplatňuje se.

- Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

Neuplatňuje se.

- Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

Neuplatňuje se.

- Návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Neuplatňuje se.

Pokyny pro zpracování návrhu **1. změny územního plánu Jeřmanice**

POŘIZOVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
Odbor hlavního architekta
oddělení územního plánování
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

VYPRACOVAL:

Bc. Jaroslav Nýdrle
Odbor hlavního architekta
Oprávněná úřední osoba
dle §24 zákona č. 183/2006Sb.,
o územním plánování a stavebního řádu

Ing. Michaela Teplá
Odbor hlavního architekta
Oprávněná úřední osoba
dle §24 zákona č. 183/2006Sb.,
o územním plánování a stavebního řádu

Červen 2015

OBSAH

Textová část:

- A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.
- A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
- A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
- A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení.
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

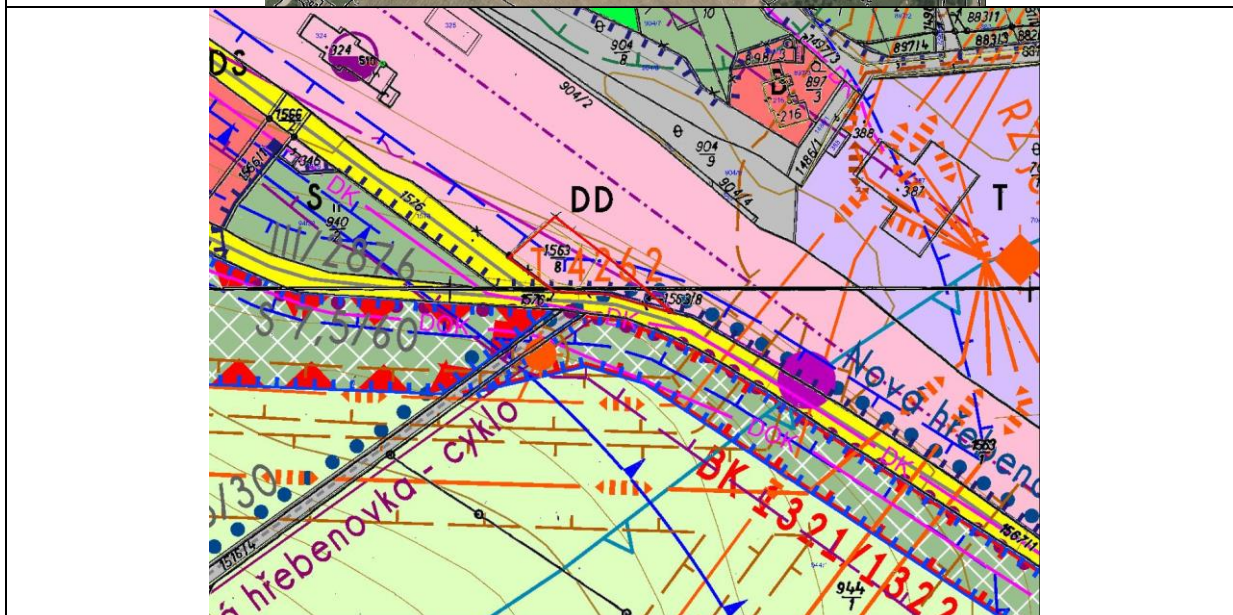
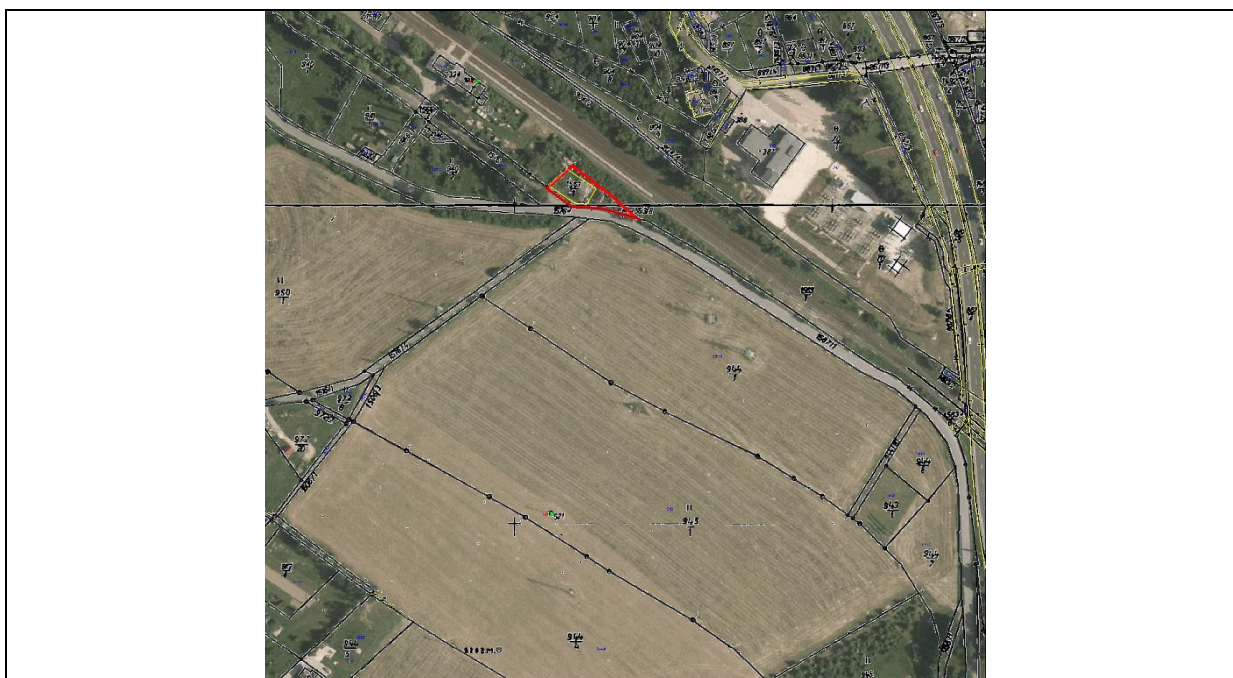
A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

A1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

- Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj aktualizovat zakreslení zastavitelných ploch, které jsou již využity. Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části.
- Upřesnit podmínky využití a uspořádání území zejména s ohledem na nově umísťované stavby ve vazbě na stavby stávající. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním měly respektovat okolní zástavbu. Popsat charakter zástavby pro stabilizované i návrhové zastavitelné plochy.
- Na území obce v nezastavitelných plochách a v zastavitelných plochách na pohledově exponovaných místech zamezit výstavbě tzv. „mobilhome“.
- Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, budou upřesněny.
- Nově zastavitelné plochy musí být navrhovány v souladu s urbanistickou strukturou území a charakterem venkovského osídlení.
- Nové zastavitelné plochy lze vymežit změnou pouze za předpokladu, že za ně budou jiné dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy zahrnuty do ploch nezastavitelných.
- Záměry nesmí narušit stávající hygienické poměry v území a pohodu bydlení.
- Změnou bude prověřena možnost zapracování níže uvedených záměrů.

Záměry do změny ÚP schválené zastupitelstvem obce Jeřmanice.

Návrh č. 10 do 1. změny územního plánu Jeřmanice	
1. Popis změny	
Katastrální území	Jeřmanice
Parcelní číslo	1563/8
Druh pozemku	Ostatní plocha
Výměra pozemků	680 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy dopravní infrastruktury - drážní
Požadavek na změnu	Rekreační objekt
Odpovídá funkci	Plochy bydlení, rekreace
2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu	
Vlastnictví pozemku	Vlastníci pozemku
3. Stanovisko pořizovatele	
Jedná se již o stávající objekt používaný pro rekreaci, který leží v zastavitelných stabilizovaných plochách drážních. Jedná se i změnu funkčního využití již zastavitelné plochy. Pozemek leží v OP celostátní dráhy, prochází přes něj elektrické vedení včetně OP a radioreleový spoj. Záměr tomu musí být přízpůsoben.	
4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu	ANO
5. Zastupitelstvo obce Jeřmanice schválilo podnět:	



Návrh č. 11 do 1. změny územního plánu Jeřmanice

1. Popis změny

Katastrální území	Jeřmanice
Parcelní číslo	950/18
Druh pozemku	Louky
Výměra pozemků	4150 m ²
Funkce dle platného ÚP	Plochy bydlení
Požadavek na změnu	Vymezení komunikace včetně VP mimo oplocení na pozemku parc. č. 950/18
Odpovídá funkci	Plochy bydlení, rekreace

2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu

Vlastnictví pozemku	Vlastníci pozemku
---------------------	-------------------

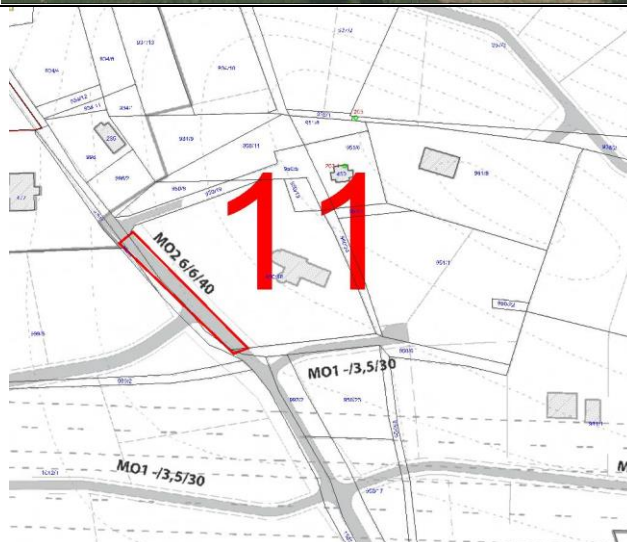
3. Stanovisko pořizovatele

Jedná se o požadavek na změnu vymezení komunikace včetně souvisejících veřejných prostranství mimo plot, který se nachází na pozemku parc. č. 950/18. Požadavek na vymezení komunikace vzešel z platného územního plánu obce, který komunikaci vymezil jako veřejně prospěšnou dopravní stavbu D1 „rozšíření místní obslužné komunikace“. Umístění této stavby bylo zpřesněno ve schválené územní studii ÚS3, která komunikaci včetně veřejného prostranství vede převážně po pozemku parc. č. 950/18, který se nachází ve stabilizovaných plochách pro bydlení. Na pozemku je již realizována stavba pro bydlení a oplocení. Realizace rozšíření komunikace včetně veřejného prostranství s ohledem na existující stavby na pozemku parc. č. 680/18 by byla problematická. Komunikaci i veřejné prostranství je vhodné (pokud to územní podmínky umožňují) vymežit na pozemky, na kterých se nenacházejí žádné stavby.

4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu

ANO

5. Zastupitelstvo obce Jeřmanice schválilo podnět:



A2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

Doprava

- Respektovat normovou kategorizaci krajských silnic II. a III. třídy, parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému.
- Pro nové zastavitelné plochy musí být navržena kapacitní dopravní napojení, se zajištěním přehledného napojení na základní komunikační kostru.
- Řešit problém nedostatečných šířkových parametrů komunikací. Stanovit omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na stabilizované plochy pozemních komunikací (ochranné koridory), v nichž je nutno v dalších fázích projektové přípravy prokázat potenciální vliv veškerých činností na možnost rozšíření těchto komunikací do území bezprostředně na ně navazujícího při dosažení parametrů, prověřit umístění chodníků atd.
- Prověřit potřebu navrhovaných VPS pro dopravní infrastrukturu (DS.1, PK.1, D1, D2), které dosud nebyly realizovány.

Zásobování pitnou vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod

- Vycházet ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, ze závazné části Plánu hlavních povodí ČR a Směrného vodohospodářského plánu.
- Nové zastavitelné plochy musí být přednostně napojeny na stávající vodovodní řady, případně bude řešeno jejich prodloužení. Zároveň bude prověřena jejich kapacitnost.
- Odkanalizování musí být přednostně řešeno napojením na kanalizaci. Do doby zprovoznění kanalizačních systémů bude odkanalizování řešeno individuálním způsobem.

Zastavitelné plochy, v jejichž blízkosti se nenachází kanalizace a ani nepředpokládá její vybudování, budou řešeny přednostně žumpami s likvidací na čistírnách odpadních vod mimo území obce. Připouští se i malé čistírny odpadních vod. V závislosti na tom prověřit potřebu VPS pro vodní hospodářství W1, T.1, ČSOV 1, ČSOV 2, K1 – K4.

Elektro

- Nové zastavitelné plochy musí být napojeny na stávající rozvody NN, případně bude navrženo jejich prodloužení. Bude prověřena kapacita stávající sítě, případně navrhnuo její posílení. Prověřit potřebu VPS pro energetiku TN2, TN3, TN4, E1, E2, E3.

Zásobování plynem

- Neuplatňuje se.

Požadavky na občanské vybavení

- Možnost prověření vymezení plochy občanské vybavenosti, která by umožňovala vybudování chybějících sociálních služeb (DPS)

Požadavky na civilní ochranu

- Pozemní komunikace budou navrženy tak, aby umožnily zásah těžkou požární technikou, a pro zastavitelné území bude zabezpečeno zásobování požární vodou minimálně v rozsahu požadovaném platnými předpisy.

Požadavky na veřejné zdraví

- Vytvořit základ urbanistického řešení hlučnosti v návrhových plochách pro výrobu hraničících s plochami pro bydlení.
- Změna bude zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje.
- Do textové zprávy doplnit upozornění na limity hlukové zátěže z provozu po rychlostní silnici, silnicích III. třídy a železniční trati v blízkosti návrhových ploch a s tím související stavební opatření provedená na náklady stavebníka (podmínečně přípustné stavby)

Požadavky na veřejná prostranství

- Veřejná prostranství budou vymezena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Pozemky parc. č. 999/26 a 1066 k. ú. Jeřmanice budou navrženy jako veřejné prostranství.

A3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

§ 18 odst. 5 stavebního zákona

- Prověřit všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a stanovit, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Ochrana přírody a krajiny

- Respektovat stávající prvky územního systému ekologické stability (biokoridory, biocentra a interakční prvky), památné stromy, významné krajinné prvky ze zákona i registrované i další krajinnou zeleň.
- Respektovat dochované přírodní a estetické hodnoty a zásady urbanistického uspořádání v návaznosti na dochovanou strukturu a historický vývoj sídla.

Zemědělský půdní fond

- Nové zastavitelné plochy navrhnout v návaznosti na současnou zástavbu v území, tak aby byla zabráněna jen nejnutnější plocha zemědělské půdy.
- Nové zastavitelné plochy navrhnout, tak aby co nejméně narušovali organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.
- Nově navrhované zastavitelné plochy na plochách ZPF budou řádně odůvodněny a bude minimalizován zásah do vysoce chráněných půd (I. a II. třídy ochrany).

Pozemky určené k plnění funkce lesa

- Nově navrhované zastavitelné plochy nesmí narušit celistvost stávajících lesních pozemků.

- Respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa včetně ochranného pásma lesa 50 m. Rozvojové plochy navrhnout tak, aby byla dodržena bezpečná vzdálenost zástavby od lesa (dle § 14 odst. 2 lesního zákona).
- Respektovat současnou cestní síť k obhospodařování lesních pozemků a podporovat jejich údržbu.

B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Neuplatňuje se.

C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

- Prověřit již realizované veřejně prospěšné stavby a upravit jejich seznam v kapitole G textové části územního plánu (Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit).
- Bude prověřena potřebnost veškerých navržených VPS. Bude aktualizován seznam těchto staveb. Realizované VPS budou vypuštěny (zatím pouze částečně realizováno D1 – rozšíření místní obslužné komunikace a T.1 – čistírna odpadních vod).
- Prověřit možnost vymezení chodníků jako VPS.

D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

- Neuplatňuje se.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Neuplatňuje se.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

- Návrh změny územního plánu bude vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu změny územního plánu.
- Návrh změny územního plánu obce Jeřmanice bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, tj.:
 - Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.
 - Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
 - Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Územně plánovací dokumentace bude obsahovat textovou a grafickou část. Regulace v území budou odpovídat měřítku územního plánu města.
- Bude zaktualizována textová část územního plánu, do které budou zahrnuty části měněné touto změnou. Tato textová část bude předána s čistopisem změny územního plánu ve 4 vyhotoveních.
- Všechny výkresy (vyjma výkresu širších vztahů) budou zpracovány pro celé území města (právní stav).
- Dokumentace bude členěna na:

Změna územního plánu:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část: Výkres základního členění	1 : 5000
Hlavní výkres	1 : 5000
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5000
Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury	1 : 5000

Odůvodnění změny územního plánu:

Textová část, která bude obsahovat zejména náležitosti dané přílohou č. 7 odst. 1) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část: Koordinační výkres	1 : 5000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5000
Výkres širších vztahů	1 : 50000

Rozsah zpracování dokumentace:**Celá dokumentace návrhu změny územního plánu bude předána:**

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 2 x ve standardním papírovém provedení

Celá dokumentace návrhu změny územního plánu na veřejné projednání a případná opakovaná veřejná projednání bude předána:

- 1 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 1 x ve standardním papírovém provedení

Budou předány pouze textové části a výkresy, ve kterých dojde po jednáních ke změnám.

Čistopisy vydané změny územního plánu budou odevzdány:

- 2 x v digitální podobě na digitálních nosičích
- 4 x ve standardním papírovém provedení pro celé území města
- Technické požadavky na zpracování změny územního plánu:
 - Datové a textové výstupy ucelené dokumentace změny ÚP budou předány na samostatném digitálním záznamovém médiu.
 - Textová zpráva ve formátu RTF a to v kódování MS Windows (CP1250), případně ve formátu PDF
 - Výkresy budou předány v rastrové podobě ve formátu PDF s minimálním rozlišením 300 DPI a podobě odpovídající tiskovým výstupům
 - Digitální podoba grafické části ÚP bude ve formátu CAD (výkresových souborů .dgn programu MicroStation nebo .dwg ve verzi aplikace minimálně AutoCAD 2000) nebo ve formátu ESRI (shapefile).
 - Budou dodrženy základní požadavky na čistotu dat. Součástí předání bude datový model skladby výkresů a datových vrstev.
 - Regulace využití a uspořádání ploch bude graficky vyznačena v jednotlivých výkresech a popsána v textové části včetně přípustných a podmíněně přípustných činností v řešených plochách.
- Požadavky na kvalitu dat:
 - Plochy stejného významového druhu (např. funkční plochy území), které mají funkčně rozčleňovat část území, se nesmějí vzájemně žádnou částí překrývat.

- Plochy, u nichž se má provádět načítání hodnot textů (centroidů) v nich obsažených nebo načítání výměr z grafiky, se nesmějí nikde překrývat a elementy tvořící jejich hranice se musí krýt v koncových bodech (nikde nesmějí být nedotahy či přesahy).
- U šrafovaných ploch se zásadně zachovávají hranice ploch (třeba v jiné hladině nebo i výkrese), i když se nepoužijí při tiskových výstupech ÚP
- Liniová kresba nesmí obsahovat pseudouzly a musí, zejména v případě sítí technické infrastruktury, dodržovat správný směr (mj. z hlediska orientace značek).
- Popisy ploch musí mít vkládací (vztažný) bod vždy uvnitř příslušné plochy. V případě liniových a bodových prvků se texty umísťují svým vztažným bodem na popisovaný prvek

G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

- Na území obce Jeřmanice se nenachází Evropsky významná lokalita ani Natura 2000. Nejsou navrhovány zastavitelné plochy ve volné krajině bez návaznosti na stávající zastavěné území. Současně se nepředpokládá výrazné narušení životního prostředí, ani rušivý územní rozvoj. Nenavrhují se plochy pro fotovoltaické a větrné elektrárny, golfové hřiště, motokrosově, cyklokrosově a cyklotrialové areály. Navrhované plochy pro výrobu jsou již z velké části využity a jejich provoz nemá negativní vliv na životní prostředí. Rovněž se nepočítá s rušením prvků ÚSES.

V řešeném území se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.