



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC
odbor územního plánování,
oddělení úřadu územního plánování, jako orgán územního
plánování (Úřad územního plánování) pro ORP Liberec
nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 tel. 485 243 111

Č. j.: UP/7110/002900/22/Kr - UPUP

Liberec dne 9. 10. 2024

CJ MML 397579/24

NGÚP: UP/2024/140/279

Vyřizuje: Ing. Eva Krňanská/485 243 513, Ing. Lucie Pavlišťová/485 243 512

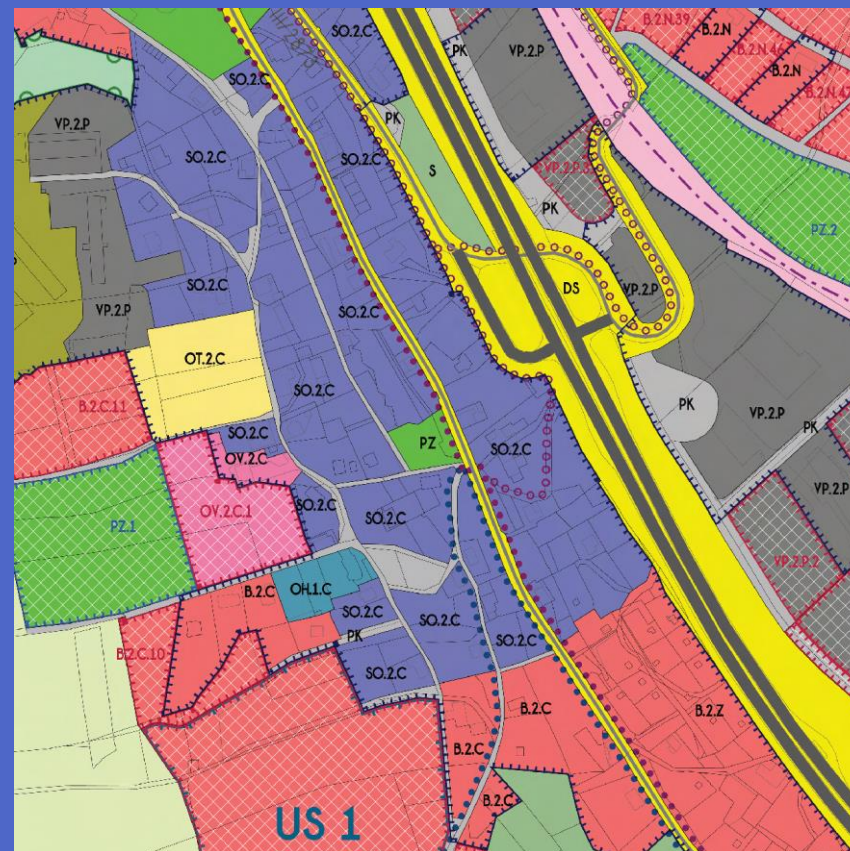
NÁVRH 3. ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JEŘMANICE

za období 12/2019 - 12/2023

zpracován na základě ustanovení § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

3. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JEŘMANICE

ZA OBDOBÍ 12/2019-12/2023



URČENÝ ZASTUPITEL: MGR. HELENA FIEBIGEROVÁ
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN: ZASTUPITELSTVO OBCE JEŘMANICE

OBECNÍ ÚŘAD JEŘMANICE
PASTEVNÍ 274, JEŘMANICE
463 12

POŘIZOVATEL: ING. LUCIE PAVLIŠTOVÁ, ING. EVA KRŇANSKÁ

MAGISTRÁT MĚSTA LIBERCE, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
NÁM. DR. E. BENEŠE 1/1, LIBEREC 1
460 59

OBSAH

05

ÚVOD

06

A. VYHODNOCENÍ
UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU

27

B. PROBLÉMY
K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM
PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z
ÚAP

29

C. VYHODNOCENÍ
SOULADU ÚZEMNÍHO
PLÁNU S PÚR A
NADŘAZENOU ÚPD

31

D. VYHODNOCENÍ
VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU NA
UDRŽITELNÝ ROZVOJ
ÚZEMÍ

33

E. VYHODNOCENÍ
POTŘEBY POŘÍZENÍ
ZMĚNY ÚZEMNÍHO
PLÁNU NEBO NOVÉHO
ÚZEMNÍHO PLÁNU

38

F. VYHODNOCENÍ
PODNĚTŮ NA ZMĚNU
ÚZEMNÍHO PLÁNU

39

G. PODNĚT NA ZMĚNU
NADŘAZENÉ ÚPD
NEBO PÚR

SEZNAM ZKRATEK

ČOV	čistička odpadních vod
EO	ekvivalentní obyvatel
FVE	fotovoltaická elektrárna
LV	list vlastnictví
MŠ	mateřská škola
OÚ	obecní úřad
OZE	obnovitelné zdroje energie
parc. č.	parcelní číslo
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	rodinný dům
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
SOB	Specifická oblast
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

Ú V O D

Správní území obce Jeřmanice je tvořeno katastrálním územím Jeřmanice o celkové rozloze 437 ha. K 31. 12. 2023 zde dle údajů ČSÚ žilo 656 obyvatel.

Obec sousedí s městy Liberec a Hodkovice nad Mohelkou, obcí Dlouhý Most v SO ORP Liberec a obcí Rádlo a městem Rychnov u Jablonce nad Nisou v SO ORP Jablonec nad Nisou. Pořizovatelem územního plánu (ÚP) Jeřmanice byl Magistrát města Liberce, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování a projektantem byla společnost SAUL, s.r.o. (IČO 43224229).

Územní plán Jeřmanice byl vydán zastupitelstvem obce Jeřmanice dle usnesení č. 8/2011 ze dne 14. 12. 2011 a účinnosti nabyl dne 31. 12. 2011.

Tato zpráva o uplatňování Jeřmanice vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. První zpráva o uplatňování územního plánu byla zpracována pro období 12/2011–12/2015 a byla schválena zastupitelstvem obce 27. 1. 2016 usnesením č. 1/2016. Druhá zpráva o uplatňování územního plánu byla zpracována pro období 12/2015–12/2019 a byla schválena zastupitelstvem obce 25. 5. 2020 usnesením č. 3/2020.

Od doby vydání územního plánu byla pořízena 1. změna územního plánu Jeřmanice, která byla vydána zastupitelstvem obce usnesením 6/2017 dne 8. 11. 2017 a nabyla účinnosti dne 25. 11. 2017. Dále byla pořízena 2. změna územního plánu, která byla schválena zastupitelstvem obce usnesením 2/2023 dne 29. 3. 2023 a nabyla účinnosti dne 18. 4. 2023.

Třetí zpráva o uplatňování územního plánu Jeřmanice vychází z platného územního plánu, z vydané 1. a 2. změny územního plánu a z předchozích zpráv o uplatňování územního plánu. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vzal při zpracování návrhu 3. zprávy o uplatňování územního plánu v úvahu také nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Rovněž prověřil soulad územního plánu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen „PÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2 (dále jen „ZÚR LK“) a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Liberec (dále jen „ÚAP ORP“).

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE

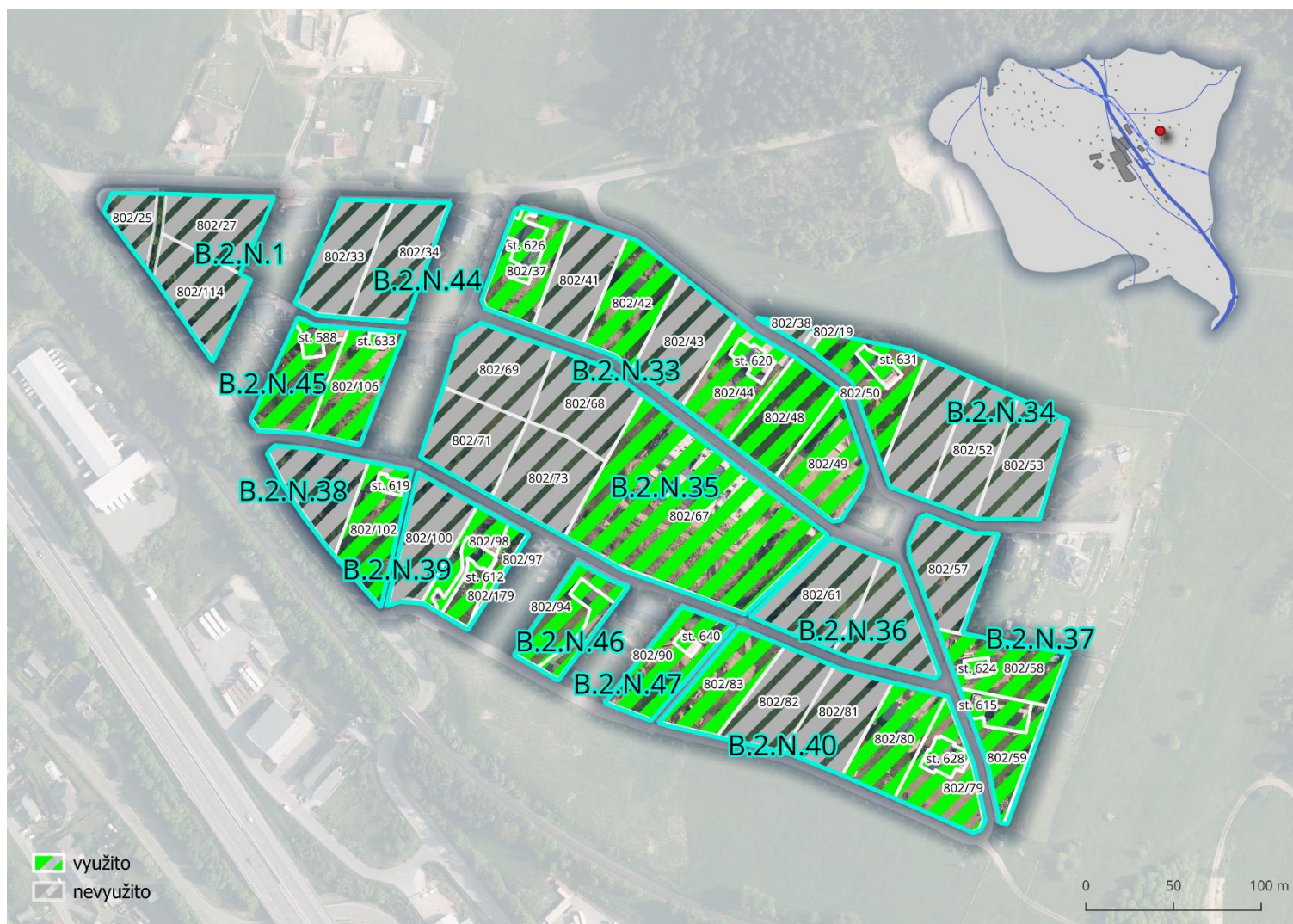
Vymezení zastavěného území v platném územním plánu Jeřmanice bylo aktualizováno změnou č. 2 ke dni 30. 6. 2022. Vzhledem k tomu, že od té doby došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování nejbližší změny provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.

A.2 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

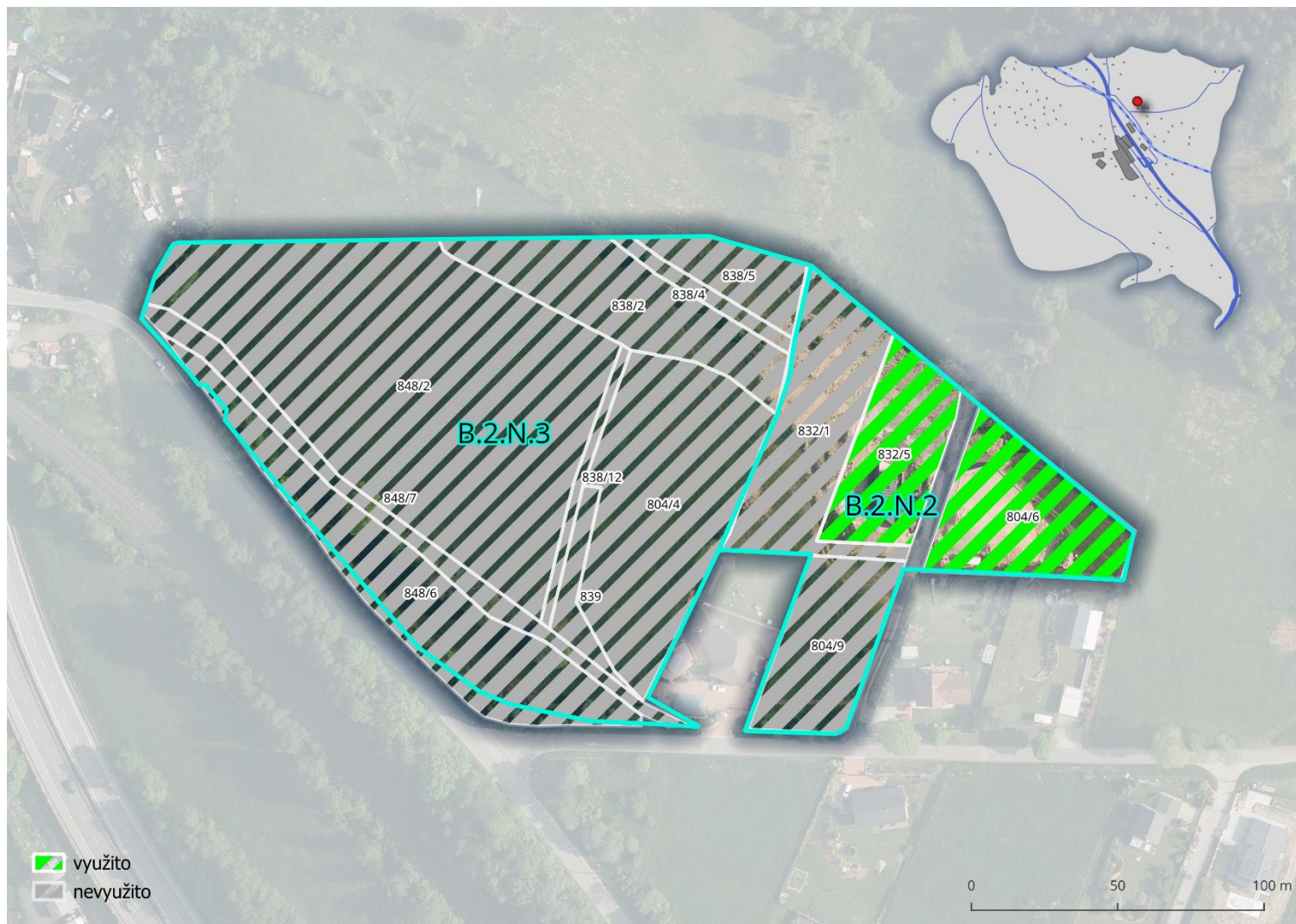
Územní plán vyznačil plochy stabilizované a změnové/návrhové. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů příslušného stavebního úřadu (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití návrhových a stabilizovaných ploch.

Plochy bydlení (B)

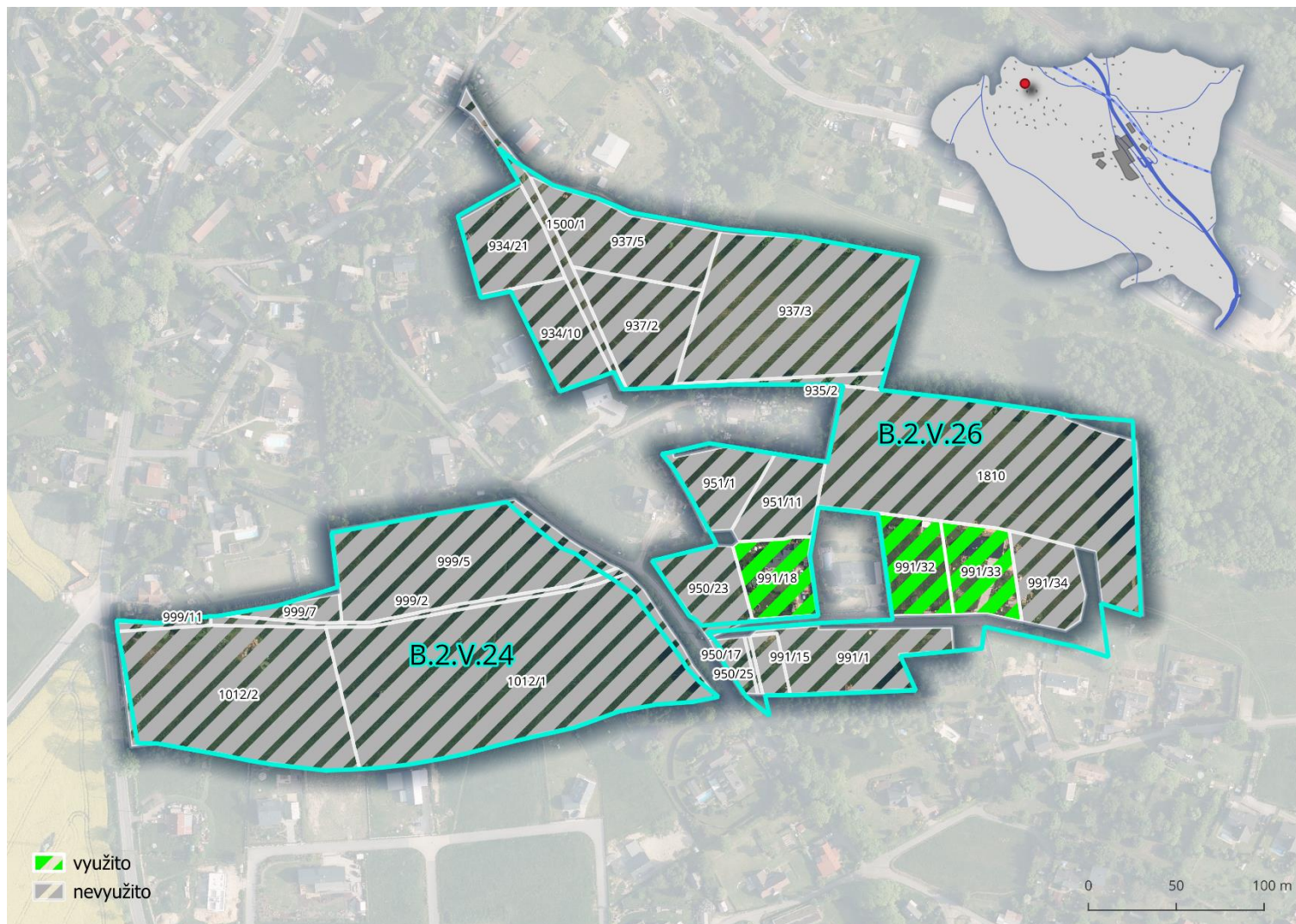
Velká rozvojová plocha ve východní části katastru obce jižně od silnice III/2874 byla rozdělena na dílčí plochy B.2.N.1, B.2.N.33, B.2.N.34, B.2.N.35, B.2.N.36, B.2.N.37, B.2.N.38, B.2.N.39, B.2.N.40, B.2.N.44, B.2.N.45, B.2.N.46, a B.2.N.47. V těchto plochách probíhá stavební činnost a jsou k 12/2023 využity pozemky parc. č. 802/37, 802/42, 802/44, 802/48, 802/49, 802/50, 802/58, 802/59, 802/67, 802/79, 802/80, 802/83, 802/90, 802/94, 802/97, 802/98, 802/102, 802/106, 802/107, 802/178, 802/179.



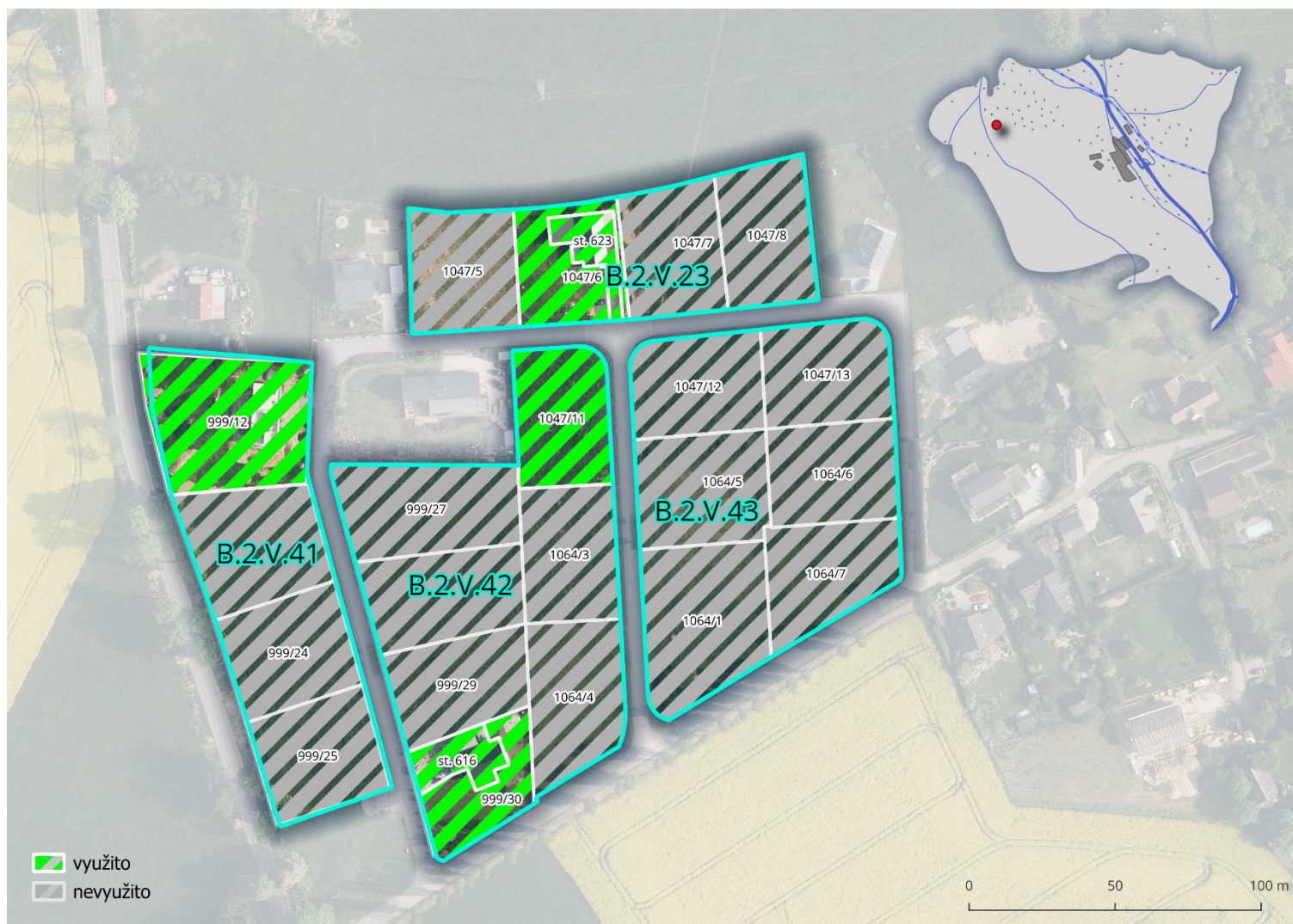
Další dvě významné rozvojové plochy jsou vymezeny v severovýchodní části katastru obce severně od silnice III/2874. Jedná se o plochu B.2.N.2, ze které byly tři parcely (parc. č. 804/8, 804/10, 804/11) 1. změnou územního plánu převedeny do stabilizovaných ploch. Nově je využit pozemek parc. č. 832/5 a 804/6. Na rozvojovou plochu B.2.N.2 navazuje další rozvojová plocha B.2.N.3, jejíž využití je vázáno na zpracování územní studie (US 2), u které je schválená možnost jejího využití, ale plochy zatím nejsou využity.



V severozápadní části katastru obce při ulici K Dubu se nachází další rozvojové plochy B.2.V.26 a B.2.V.24. V jejím okolí se nachází stávající zástavba. Využití těchto rozvojových ploch bylo vázáno na zpracování územní studie US3, která už byla zhotovena. Zatím jsou z plochy B.2.V.26 využity pozemky parc. č. 991/18, 991/32, 991/33. Plocha B.2.V.24 zatím není využita.



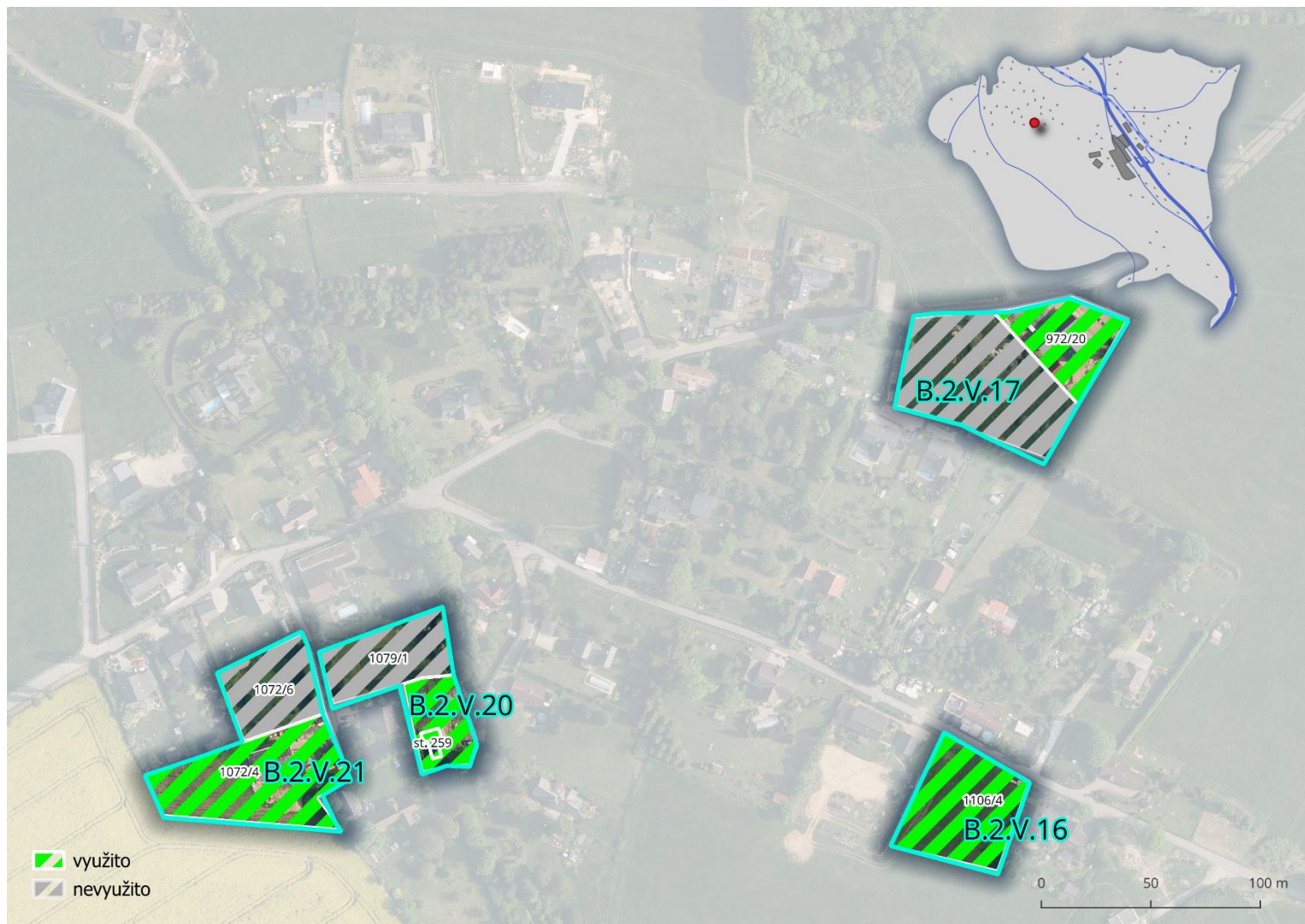
Západně od ulice K Dubu se nachází další rozvojová plocha B.2.V.23 (změnou územního plánu č. 1 rozdělena na plochy B.2.V.23, B.2.V.41, B.2.V.42, B.2.V.43), která má připravenou technickou a dopravní infrastrukturu a zatím jsou využity pozemky parc. č. 1047/6, 1047/11, 999/12, 999/30.



Východně od těchto ploch v návaznosti na železniční trať jsou nově využity plochy B.2.V.29 a B.2.V.27.



Jižním směrem od plochy B.2.V.26 jsou nově využity pozemek parc. 1072/4 v ploše B.2.V.21, pozemek parc. č. 1083/2 v ploše B.2.V.20 a pozemek parc. č. 972/20 v ploše B.2.V.17. Tyto plochy jsou využity z části. Dále je nově využita celá plocha B.2.V.16, která se nachází jihovýchodním směrem od plochy B.2.V.26.



Jižně od kostela sv. Anny a západně od silnice I/35 se nachází rozvojová plocha B.2.C.10, která je částečně využita na pozemku parc. č. 1238/3.



Jižním směrem od územní studie US1 (plocha B.2.C.8), která není využita se nachází návrhové plochy B.2.V.4, B.2.V.5, B.2.V.6 a B.2.V.7. Plocha B.2.V.5 je částečně využita na pozemku parc. č. 245/4, kdy je pozemek zahrnut do společného listu vlastnictví LV č. 516 s dalšími pozemky a je tedy zjevné, že pozemek 245/4 (návrhová plocha bydlení B.2.V.5) je využitý. Plocha B.2.V.7 je také částečně využita na pozemcích parc. č. 236/1 a 555, kdy pozemek slouží jako zahrada ke stávající stavbě na pozemku parc. č. 236/3 a st. parc. č. 403. Plochy B.2.V.4 a B.2.V.6 nejsou doposud využity.



V rámci celého území obce je vymezeno ještě několik dalších rozvojových návrhových ploch pro bydlení, které zatím nejsou využity. Nevyužité návrhové plochy pro bydlení jsou s následujícími: B.2.N.1, B.2.N.3, B.2.N.44, B.2.V.4, B.2.V.6, B.2.C.8, B.2.C.9, B.2.C.11, B.2.C.12, B.2.C.13, B.2.C.14, B.2.V.15, B.2.V.18, B.2.V.19, B.2.V.24, B.2.V.25, B.2.V.28, B.2.N.36, B.2.V.43. Návrhové plochy bydlení mají celkovou výměru 39,57 ha a z toho je využito 20,75 %. Stabilizované plochy bydlení jsou využity z 98,0 %.

Plochy smíšené obytné (SO)

Územní plán nevymezuje návrhové plochy smíšené obytné. Stabilizované plochy smíšené obytné, které jsou situovány ve střední části katastru západně od komunikace R35I/35, jsou využity z 98,2 %.

Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

Územní plán nevymezil návrhové plochy občanského vybavení – hřbitovy. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OT)

Územní plán vymezuje návrhovou plochu OT.2.S.1, která byla v rámci aktualizace zastavěného území v 1. změně územního plánu z velké části převedena do stabilizovaných ploch. Redukovaná návrhová plocha OT.2.S.1 „Obří sud Javorník“ není zatím využita. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy technické infrastruktury (T)

Územní plán vymezil návrhovou plochu technické infrastruktury „T.1.V.1 - čistírna odpadních vod“ v jižní části obce. Plocha o celkové výměře 5 213 m² není doposud využita. Stabilizované plochy technické infrastruktury jsou využity ze 100 %.

Plochy dopravní infrastruktury – drážní (DD)

Územní plán nevymezil návrhové plochy dopravní infrastruktury – drážní. Stabilizované plochy dopravní infrastruktury – drážní jsou využity ze 100 %.

Plochy občanského vybavení (OV)

Územní plán vymezuje návrhovou plochu OV.2.C.1. Pro plochu OV.2.C.1 bylo vydáno dne 13. 10. 2023 rozhodnutí Č. j.: SURR/7130/132876/23-No; CJ MML 224995/23. Plocha OV.2.C.1 je využita. Návrhová plocha o výměře 7772,65 m² je využita ze 100 %. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.



Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)

Návrhové plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné VP.2.P.1, VP.2.P.2, VP.2.P.3, VP.2.P.4, VP.2.P.5 jsou vymezeny při východním okraji komunikace I/35. Pro plochu VP.2.P.1 bylo vydáno dne 3. 11. 2021 rozhodnutí Č. j.: SURR/7130/097951/21-Ře; CJ MML 229117/21, které umísťuje skladovací halu. Pro plochu VP.2.P.4 bylo vydáno dne 3. 11. 2021 rozhodnutí Č. j.: SURR/7130/203340/23-Ře; CJ MML 271465/23, které umísťuje halu pro výrobu a skladování. Z celkové rozlohy těchto návrhových ploch 5,37 ha je využito 69,06 %. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.



Plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)

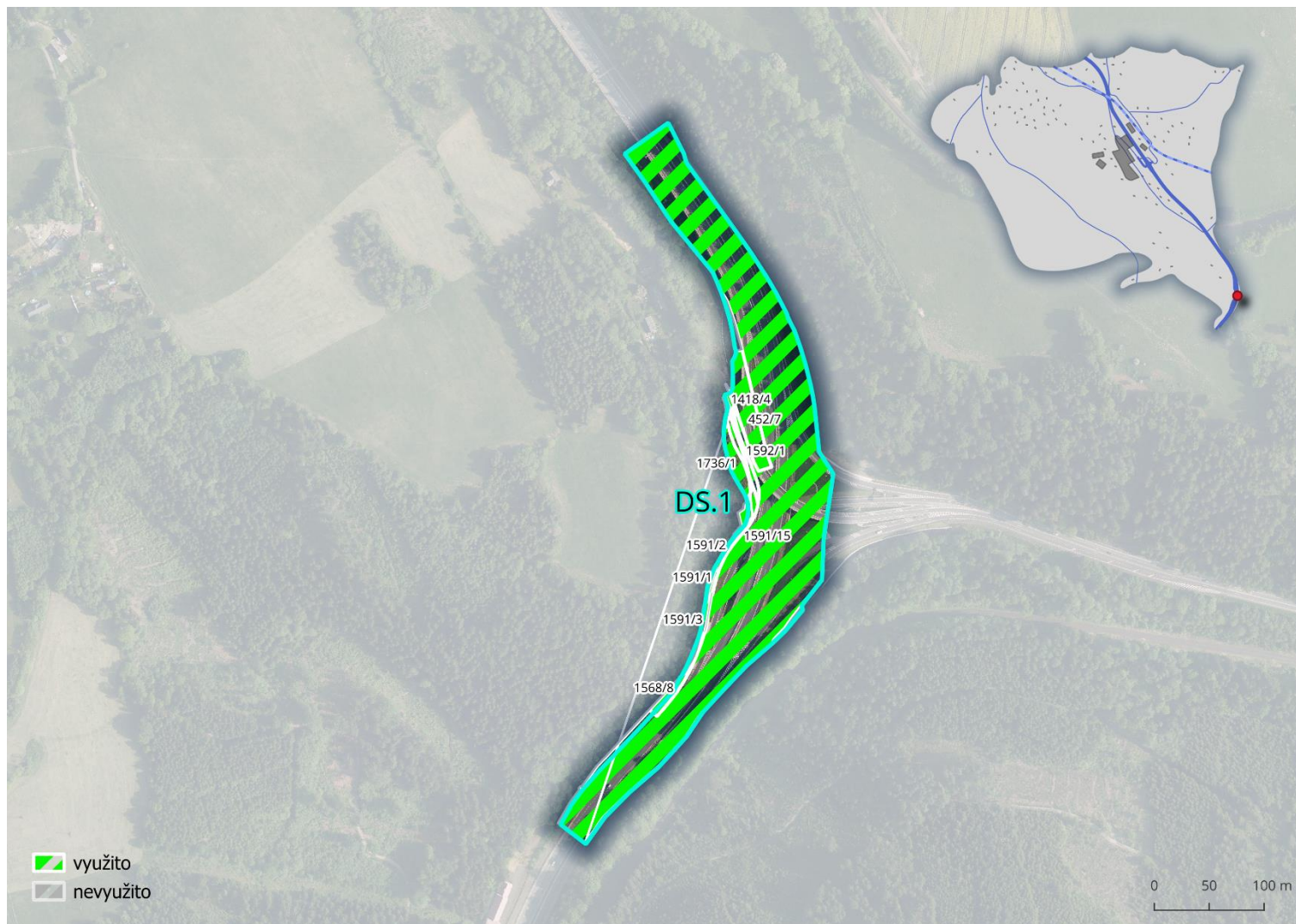
Územní plán vymezuje návrhové plochy veřejných prostranství PK.2 a PK.3. Pro plochu PK.2 bylo vydáno dne 26. 10. 2020 rozhodnutí Č.j.: SURR/7130/178538/20-Vá/ÚR+SP; CJ MML 203110/20, které řeší prodloužení obslužné komunikace. Plocha PK.3 o výměře 3128 m² zatím není využita. Z celkové rozlohy návrhových ploch 0,89 ha je využito 18 %. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické (VZ)

Návrhové plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické územní plán nevymezuje. Stabilizované 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. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)

Územní plán vymezil návrhovou plochu DS.1 v jižní části obce, která je určena pro úpravu mimoúrovňové křižovatky Rádelský Mlýn. Tato plocha je využita, protože stavba byla již dokončena. Návrhová plocha o výměře 4,3 ha je využita ze 100 %. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.



Konkrétní vyhodnocení návrhových ploch je uvedeno v následující tabulce:

Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je pořizovatelem vyhodnoceno na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí.

Označení plochy	Funkční využití	Využito [%]	Poznámka popř. návrh řešení
B.2.N.1	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.N.2	plochy bydlení (B)	49,32	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.3	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.4	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.5	plochy bydlení (B)	7,4	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.6	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.7	plochy bydlení (B)	24,6	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.C.8	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.C.9	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.C.10	plochy bydlení (B)	37,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.C.11	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.C.12	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.C.13	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.C.14	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.15	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.16	plochy bydlení (B)	100,0,	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.17	plochy bydlení (B)	29,4	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.18	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.19	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.20	plochy bydlení (B)	40,4	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.

<i>Označení plochy</i>	<i>Funkční využití</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Poznámka popř. návrh řešení</i>
B.2.V.21	plochy bydlení (B)	67,5	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.23	plochy bydlení (B)	25,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.24	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.25	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.26	plochy bydlení (B)	10,7	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.27	plochy bydlení (B)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.28	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.V.29	plochy bydlení (B)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.33	plochy bydlení (B)	70,8	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.34	plochy bydlení (B)	23,8	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.35	plochy bydlení (B)	51,1	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.36	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.N.37	plochy bydlení (B)	64,9	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.38	plochy bydlení (B)	50,7	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.39	plochy bydlení (B)	51,2	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.40	plochy bydlení (B)	59,9	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.41	plochy bydlení (B)	32,9	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.42	plochy bydlení (B)	26,7	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.V.43	plochy bydlení (B)	0,0	
B.2.N.44	plochy bydlení (B)	0,0	

<i>Označení plochy</i>	<i>Funkční využití</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Poznámka popř. návrh řešení</i>
B.2.N.45	plochy bydlení (B)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.46	plochy bydlení (B)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
B.2.N.47	plochy bydlení (B)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
OV.2.C.1	plochy občanského vybavení (OV)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
OT.2.S.1	plochy občanské vybavení - tělovýchova a sport (OT)	0,0	
PK.2	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
PK.3	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	0,0	
PK.4	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	0,0	
PK.5	plochy veřejných prostranství – komunikace (PK)	0,0	
DS.1	plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
T.1.V.1	plochy technické infrastruktury (TI)	0,0	
VP.2.P.1	plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
VP.2.P.2	plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)	0,0	
VP.2.P.3	plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)	23,6	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
VP.2.P.4	plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)	100,0	Při pořizování změny územního plánu převést využití části ploch do ploch stabilizovaných a zároveň zahrnout plochy do zastavěného území.
VP.2.P.5	plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)	0,0	

Transformační (přestavbové) plochy a koridory územní plán nevymezuje.

A.3 PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV

Plochy ani koridory územních rezerv nejsou v územním plánu navrženy.

A.4 PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ÚZEMNÍ STUDIÍ, REGULAČNÍM PLÁNEM, PLÁNOVACÍ SMLOUVOU, URBANISTICKOU NEBO ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽÍ

Územní plán vymezil 3 lokality, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií (US1, US2, US3). Územní studie pro lokality US3 (nacházející se v severozápadní části katastru obce), US2 (nacházející se v severovýchodní části katastru obce) a US1 (v jižní části katastru obce) jsou již zpracovány a je schválena možnost jejich využití. Jednotčím prvkem všech studií je nízká míra zastavění. Možným důvodem nezastavování jednotlivých pozemků je nedostatečné řešení realizace dopravní infrastruktury lokalit a to na základě nevyřešených majetkoprávních vztahů. Řešením tohoto problému je vymezení veřejně prospěšných staveb v územním plánu, jednoznačném vymezení etapizace pořadí změn v území definované v územních studiích nebo uzavření plánovacích smluv mezi vlastníky nemovitostí a obcí.

V územním plánu nejsou vymezeny plochy, ve kterých by byla pro rozhodování v území stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci nebo podmínka regulačního plánu. Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou, urbanistickou nebo architektonickou soutěží, nejsou vymezeny.

A.5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

VPS PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Označení VPS	Důvod vymezení VPS	Poznámka
DS.1	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	zrealizováno, v příští změně vypustit
PK.3	Plochy veřejných prostranství – komunikace	nezrealizováno
PK.4	Plochy veřejných prostranství – komunikace	nezrealizováno
PK.5	Plochy veřejných prostranství – komunikace	nezrealizováno
D1	Rozšíření místní obslužné komunikace	nezrealizováno
D2	Rozšíření místní komunikace	nezrealizováno
D3	Rozšíření místní obslužné komunikace	nezrealizováno
D4	Cyklostezka	nezrealizováno, územní rozhodnutí na část

VPS PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

<i>Označení VPS</i>	<i>Důvod vymezení VPS</i>	<i>Poznámka</i>
W1	Vodovodní řad	začátek realizace 2024, částečně jiná trasa
T.1	Plocha technické infrastruktury - čistírna odpadních vod	částečně zrealizováno
ČSOV 1	Čerpací stanice odpadních vod	nezrealizováno
ČSOV 2	Čerpací stanice odpadních vod	nezrealizováno
K1	Kanalizační řad	nezrealizováno
K2	Kanalizační řad	nezrealizováno
K3	Kanalizační řad	nezrealizováno
K4	Kanalizační řad	nezrealizováno
TN2	Trafostanice	nezrealizováno
TN3	Trafostanice	nezrealizováno
TN4	Trafostanice	nezrealizováno
E1	Nadzemní vedení elektrické energie VN	nezrealizováno
E2	Nadzemní vedení elektrické energie VN	nezrealizováno
E3	Nadzemní vedení elektrické energie VN	nezrealizováno

VPO PRO ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES

<i>Označení VPO</i>	<i>Důvod vymezení VPO</i>	<i>Poznámka</i>
S.1	Založení biokoridoru územního systému ekologické stability místního biogeografického významu	
S.3	Založení biokoridoru územního systému ekologické stability místního biogeografického významu	
PN.1	Založení biocentra územního systému ekologické stability místního biogeografického významu	

A.6 VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

Územní plán Jeřmanice byl vydán zastupitelstvem obce Jeřmanice dle usnesení č. 8/2011 ze dne 14. 12. 2011 a účinnosti nabyl dne 31. 12. 2011. Od doby vydání územního plánu byla pořízena 1. změna územního plánu Jeřmanice, která byla vydána zastupitelstvem obce usnesením 6/2017 dne 8. 11. 2017

a nabyla účinnosti dne 25. 11. 2017. Dále byla pořízena 2. změna územního plánu a ta byla schválena zastupitelstvem obce usnesením 2/2023 dne 29. 3. 2023 a nabyla účinnosti dne 18. 4. 2023.

Další změny podmínek, na základě kterých byl územní plán v roce 2011 vydán a aktualizován 1. změnou účinnou od 25. 11. 2017 a 2. změnou účinnou od 18. 4. 2023, přinesla aktualizace Politiky územního rozvoje ČR č. 2, 3, 4, 5, 6 a 7. Dne 27. 4. 2021 také nabyla účinnosti Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje a dne 3. 1. 2024 nabyla účinnosti Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. S těmito nástroji územního plánování vyjma aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje ČR, která se netýká území Libereckého kraje, aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje ČR a Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, byl územní plán uveden do souladu 2. změnou.

Stavební zákon č. 283/2021 Sb., platný od 29. 07. 2021 a plně účinný od 1. 7. 2024 řeší v § 59 jednotný standard územně plánovací dokumentace. Ten je podrobněji řešen ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. Nově vzniká povinnost pořizovaný územní plán nebo jeho změnu, zpracovat v tomto standardu. To je případ územního plánu Jeřmanice včetně jeho změn, které dosud nebyly zpracovány v jednotném standardu. Nejbližší změnou územního plánu bude muset být celý územní plán převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Dále stavební zákon č. 283/2021 Sb., platný od 29. 07. 2021 a plně účinný od 1. 7. 2024 v § 41 řeší charakter území. Příští změnou územního plánu je vhodné definovat charakter území a vyhodnotit jej v rámci hodnocení souladu územně plánovací dokumentace (ÚPD) s cíli a úkoly územního plánování. Jedním z úkolů územního plánování uvedeném v § 39 písm. f) stavebního zákona je s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu. Při tom bude nutné vycházet z metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, odboru územního plánování k části zákona č. 19/2023 Sb., tzv. Lex OZE I, týkající se územního plánování a k čl. 3 Nařízení Rady (EU) 2022/2577.

Zároveň je vhodné příští změnou územního plánu vyřešit povolování záměrů pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojek a účelových komunikací v nezastavěném území a to za podmínky, že bude v souladu s jeho charakterem dle § 122 odst. (1) písm. a) stavebního zákona.

Územní plán byl vydán v roce 2011 nad analogovou katastrální mapou. Od doby vydání územního plánu došlo na území obce Jeřmanice k digitalizaci katastrální mapy. Tato transformace by se měla promítnout do příští změny územního plánu. V rámci této změny by mělo dojít k revizi vymezení jednotlivých ploch, které byly vztaženy k hranicím jednotlivých pozemků. Po digitalizaci katastrální mapy došlo k posunutí hranic jednotlivých pozemků a u některých funkčních ploch nekopírují hranici na původně vymezeném pozemku. Tento nesoulad je vidět na mapách, jež jsou součástí vyhodnocení využití jednotlivých návrhových ploch s rozdílným způsobem využití.

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

- *Příští změnou územního plánu bude prověřeno, zda v uplynulém období nedošlo ke změnám vymezení hranice zastavěného území dle § 117 zákona 283/2021 Sb.*
- *V územním plánu není potřeba navrhovat žádný nový typ ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území. Nejbližší změnou územního plánu bude muset být územní plán převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon.*
- *V rámci území obce nejsou v územním plánu vymezeny další plochy, které by bylo nutné podmínit zpracováním podrobnější dokumentace, plánovací smlouvou, urbanistickou nebo architektonickou soutěží. Příští změnou územního plánu by bylo vhodné prověřit potřebu vymezení ploch podmíněné zpracováním plánovací smlouvou popř. urbanistickou nebo architektonickou soutěží.*
- *Příští změnou územního plánu upravit seznam veřejně prospěšných staveb v kapitole g) územního plánu o již realizované VPS. Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být v budoucí změně znovu prověřeny s ohledem na jejich realizaci a potřebu. Dále upravit název kap. g) územního plánu podle nového stavebního zákona 283/2021 příloha č. 8. písm. g).*
- *Při zpracování příští změny územního plánu je nutné, aby územní plán reagoval a zapracoval podmínky, které se od doby jeho vydání změnily.*

B. 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. Poslední úplná aktualizace proběhla k datu 26. 2. 2021. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto nové problémy, které dosud nebyly řešené v územním plánu.

ZÁVADY

Závady dopravní

- Nedostatečné směrové a šířkové uspořádání místních komunikací v centru obce u obecního úřadu s nedostatkem parkovacích míst (*částečně řešeno*).
- Nedostatečné šířkové parametry silnice III/2873 v souběhu s rychlostní silnicí v části Horní Podhájí.
- Nevyhovující šířkové parametry ulice Sněhová jako možné nejkratší přístupové komunikace do skiareálu Javorník, průjezd klidovou obytnou zónou (*částečně rozšířeno*).
- Kolize pěší, veřejné a motorové dopravy u autobusové zastávky v ulici Na Odbočce, bez zálivu pro autobusy v prostoru křižovatky a bez chodníků pro chodce (*v řešení – chodník k obchodu – SP*).
- Nepřehledná křižovatka, zhoršené rozhledové poměry silnice III/2876 s místními komunikacemi (Pastevní, Střední a Rádelská pod obchodem) (*v řešení*).
- Absence chodníku od autobusové zastávky (Jeřmanice, hl. sil.) směrem po silnici III/2873 (ulice Na Odbočce) k silnici III/2876 (ulice Rádelská) (*v řešení*).
- Chybí pěší propojení lokality „Milířská“ a centra obce (*zpracován projekt, v řešení*).

Závady veřejné infrastruktury

- Absence kanalizace včetně ČOV (*částečně realizováno – nad silnicí I/35 už je*).
- Neexistence školských a předškolních zařízení (*projekt na výstavbu MŠ, v řešení*).

Závady hygienické

- Hlukové zatížení obce ze silnice I/35 a ze železniční trati 030.

- Znečištění Jeřmanického potoka zvláště splaškovými vodami v důsledku vypouštění přepadů septiků a jímek do vodoteče, chybějící kanalizace (částečně v realizaci).

Závady urbanistické

- Nejasná pozice centra obce Jeřmanice – chybí hlavní veřejné prostranství (u obchodu, kostela, OÚ) (*projekt nové občanské vybavenosti včetně veřejného prostranství – návěs potřeba dobudovat – centrum je u kostela*).
- Předimenzovaná rozvojová plocha „Milířská“ nad rychlostní silnicí I/35 s hlukovou zátěží a nepříznivými povětrnostními podmínkami. Nevhodná poloha, nová oddělená část obce mimo původní uspořádání.
- Riziko srůstu v současnosti samostatných sídel nebo místa nežádoucího rozrůstání a zahušťování zástavby mezi Jeřmanicemi (Sibiř) a Dlouhým Mostem (Javorník) nebo mezi Jeřmanicemi a Hodkovicemi nad Mohelkou (Buršín).

PROBLÉMY

Problémy ÚSES

- BK 1321/1322: nefunkční křížení lokálního biokoridoru se silnicí I/35 a železnicí 030
- BK 1319/1320: nefunkční křížení lokálního biokoridoru se silnicí I/35
- BK 174/1319: chybí návaznost biokoridoru na sousední obec Hodkovice nad Mohelkou
- BK 1318/174: chybí návaznost biokoridoru na sousední obec Hodkovice nad Mohelkou
- BK 1317/1318: chybí návaznost biokoridoru na sousední obec Dlouhý Most
- BC 1321: nejasné vymezení lokálního biocentra, kdy je ukončeno v lesním porostu před zastavěným územím sídla Dlouhý Most

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

- *V rámci příští změny územního plánu budou prověřena možná řešení výše uvedených závad a problémů.*

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR“) byla schválena vládou České republiky dne 20. 7. 2009. Územní plán Jeřmanice (2011) byl uveden do souladu s PÚR ČR. V rámci platného územního plánu byly republikové priority územního plánování definované v PÚR ČR 2008 zohledněny při stanovování podmínek pro změny v území. Od doby vydání územního plánu Jeřmanice došlo ke schválení aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 PÚR ČR (2015 – 2024).

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Územní plán byl dán do souladu s Aktualizací č. 1 PÚR ČR změnou č. 1 územního plánu vydanou dne 8. 11. 2017. Dále byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629 Aktualizace č. 2 a usnesením vlády č. 630 byla dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 3. Aktualizace č. 2 a č. 3 PÚR ČR se nijak netýkaly území Libereckého kraje. Následovala Aktualizace č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Dále dne 12. 7. 2021 vláda ČR svým usnesením č. 618 schválila Aktualizaci č. 4 PÚR ČR. Hlavním důvodem pro pořízení návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla skutečnost, že od schválení předchozí „řádné“ Aktualizace č. 1 PÚR ČR vládou v dubnu 2015 (UV č. 276/2015) uběhlo již několik let, a bylo tedy nutné reagovat na nové skutečnosti jak v rámci územně plánovací činnosti krajů, tak i v rámci činností ministerstev a jiných ústředních správních úřadů. Návrh Aktualizace č. 4 PÚR ČR zásadně neměnil koncepční zaměření platné PÚR ČR. Předmětem návrhu Aktualizace č. 4 PÚR ČR jsou úpravy stávajících kapitol ve smyslu doplnění, případně zpřesnění, resp. vypuštění textů, a tomu odpovídající úpravy a doplnění příslušných schémat. Prověřovány byly republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území s ohledem na jejich rozsah, konkrétnost a aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Články týkající se rozvojových oblastí a rozvojových os byly pouze formálně upraveny, žádné nebyly zrušeny. V případě specifických oblastí byly provedeny dva zásadní zásahy, tj. byly doplněny dvě nové oblasti - „specifická oblast Sokolovsko“ a „specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“. Byla rozšířena specifická oblast SOB7 Krkonoše - Jizerské hory o oblast Frýdlantska. U dopravních rozvojových záměrů bylo zavedeno nové sjednocené označení, tj. u záměrů silniční dopravy označení „SDx“, u záměrů železniční dopravy označení „ŽDx“. Ve vymezení koridoru je identifikace uvedena číslem trati, dálnice a silnice I. třídy. Na území Libereckého kraje nové koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury nebyly vymezeny. Aktualizace č. 2, 3, 4 a 5 PÚR ČR byly zapracovány 2.

změnou územního plánu. Územní plán Jeřmanice v aktuálně platném znění je tedy uveden do souladu s Aktualizacemi PÚR ČR vyjma Aktualizace č. 6, která se netýká území Libereckého kraje a Aktualizace č. 7.

SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán nebyl dosud pořízen. Proto vyhodnocení souladu územního plánu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací není zpracováno.

SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány 13. 12. 2011 a územní plán Jeřmanice vydaný 14. 12. 2011 s nimi byl uveden do souladu. Dne 30. 3. 2021 byla vydána Aktualizace č. 1 ZÚR LK, která nabyla účinnosti dne 27. 4. 2021. Dále byla dne 28. 11. 2023 vydána Aktualizace č. 2 ZÚR LK, která nabyla účinnosti dne 3. 1. 2024. Územní plán Jeřmanice byl změnou č. 2 vydanou dne 18. 4. 2023 uveden do souladu s Aktualizací č. 1 ZÚR LK. Územní plán Jeřmanice prozatím nebyl uveden do souladu s Aktualizací č. 2 ZÚR LK.

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY
OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Drobná obec Jeřmanice leží v bezprostřední blízkosti Liberce. Stav environmentálního pilíře je podprůměrný. Environmentální pilíř je ovlivněn novou rozsáhlou zástavbou. Za řešené období (2020–2023) bylo v obci vystavěno 28 rodinných domů, což je z celkového počtu 191 rodinných domů v obci navýšení o 15 % zástavby. Environmentální pilíř dále negativně ovlivňuje silnice I/35, která představuje emisní zátěž území a to jak hlukovou, tak v podobě znečištění a plynů pocházejících z motorové dopravy. Údolní poloha obce předznamenává výskyt inverze a vyšší teplotní amplitudy. V rámci ekonomického pilíře obec těží z dobré dostupnosti do Liberce, jenž nabízí pracovní příležitosti i základní občanskou vybavenost. Podobně je tomu u sociálního pilíře, kde je obec z pohledu služeb z velké části závislá na Liberci a dalších okolních obcích. Sociální pilíř je hodnocen jako silný, a to především kvůli příznivým demografickým ukazatelům. Vlivem rozvoje výstavby roste i počet obyvatel, obec má zároveň pozitivní věkovou strukturu. Jeřmanice jsou prosperující obcí s vnějšími tlaky na bytovou výstavbu.

V obci Jeřmanice je vymezeno poměrně velké množství zastavitelných ploch pro bydlení a do budoucna lze předpokládat další rozvoj obce. Zástavba rodinnými domy by měla narůstat dle vývoje počtu obyvatel v obci, ale i vzhledem k výhodné poloze obce vůči Liberci. Pokud bude následovat trend růstu počtu obyvatel jako v posledních letech, vznikne potřeba napojení nových staveb rodinných domů na kanalizaci zakončenou na stávající obecní čističku odpadních vod (ČOV) u které bude nutné paralelně počítat s navýšením její kapacity. Toto navýšení kapacity ČOV je v plánu, a to při uskutečnění 3. etapy až na 1200 ekvivalentních obyvatel (EO), což je téměř dvojnásobek současného počtu obyvatel. V obci by bylo zároveň s předpokládaným navýšením výstavby RD vhodné dobudovat kanalizační síť. V rozsáhlejších lokalitách umožňující bydlení, kde jsou zpracovány územní studie, je kanalizace navrhována a v některých částech je již kanalizační síť vybudována. V případě umístění nové zástavby rodinných domů do stabilizovaných ploch nebo menších návrhových ploch bez navrženého řešení odkanalizování, je pro zlepšení stavu vod v Jeřmanickém potoce vhodné stavby napojovat na čistírnu odpadních vod (ČOV), aby nedocházelo ke znečišťování Jeřmanického potoka splaškovými vodami v důsledku vypouštění přeпадů septiků a jímek do vodoteče. S potenciálním rozvojem obce souvisí navýšení dopravy v částech obce navazující na větší rozvojové plochy. V tomto případě by mohlo docházet k nárůstu intenzity dopravy. Při navýšení dopravy u stávajících komunikací s nevyhovujícími parametry v kombinaci s absencí chodníků by mohlo docházet ke kolizi chodců a cyklistů s veřejnou a motorovou dopravou. Stávající dopravní infrastrukturu je poměrně komplikované zpětně regulovat, v nutných případech a v návaznosti na novou výstavbu jsou vymezeny na již stávajících komunikacích veřejně prospěšné stavby (VPS), které

Lze využít k následnému rozšíření stávajících přístupových komunikací do rozsáhlých návrhových lokalit na požadované parametry. Zástavba v obci vzniká postupně a vzhledem k tomu, že není v územním plánu stanovená šířka VPS, je obtížně vymahatelné umístování nových staveb včetně oplocení. Oplocení je zpravidla umístováno na samou hranici komunikace, čímž je znesnadněno budoucí rozšíření komunikací (např. ulice Pastevní).

Zároveň je v případě nové výstavby podstatné dbát na dodržování zákonných parametrů pro veřejná prostranství. Momentálně je v obci Jeřmanice nejasná pozice centra obce. V obci chybí hlavní veřejné prostranství (u obchodu, kostela, OÚ). V části obce u kostela a obecního úřadu je počítáno s vybudováním veřejného prostranství v rámci projektu nové občanské vybavenosti (MŠ a seniorské bydlení). S potenciálním nárůstem zastavěných ploch pro bydlení se budou zvyšovat nároky na vymezování lokálních center/návsí/veřejných prostranství.

Od vydání územního plánu po současnost se v obci nevyskytly žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj. Momentálně se nepočítá s navrhováním dalších ploch pro výrobu nebo výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie. Okolnostmi ani změnami poměrů v území nebyla vyvolána potřeba vymezení dalších rozsáhlých rozvojových ploch pro bydlení. Nedošlo k významné změně přírodních poměrů v území ani rušení prvků ÚSES.

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

Zpráva o uplatňování územního plánu Jeřmanice nenavrhuje pořízení změny ÚP, a proto nejsou žádné požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V hodnoceném období nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Z tohoto důvodu se nestanovují žádná opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Pořizovatel zpracoval vyhodnocení využití stabilizovaných a návrhových ploch (viz tabulka níže). Vymezené návrhové plochy (zejména pro bydlení) jsou využity jen v malé míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové zastavitelné plochy. Využití jednotlivých návrhových ploch s rozdílným způsobem využití je v tabulkách níže. Mezi využití plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami. To znamená, že byly nejčastěji pod společným oplocením nebo byl zjištěn stejný majitel dle katastru nemovitostí (stejným způsobem bylo pohlíženo na situaci u ploch stabilizovaných).

Funkce	PLOCHY STABILIZOVANÉ			PLOCHY NÁVRHOVÉ		
	Výměra [m ²]	Využito [m ²]	Využito [%]	Výměra [m ²]	Využito [m ²]	Využito [%]
Plochy bydlení (B)	402 600,9	394 552,7	98,0	395 737,7	82 121,75	20,75
Plochy dopravní infrastruktury - drážní doprava (DD)	65 012,9	65 012,9	100,0	-	-	-
Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	159 083,2	159 083,2	100,0	40 308,3	40 308,3	100,0
Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH)	2 690,6	2 690,6	100,0	-	-	-
Plochy občanského vybavení - tělovýchova sport (OT)	94 917,2	94 917,2	100,0	19 785,1	0,0	0,0
Plochy občanského vybavení (OV)	1 570,3	1 570,3	100,0	7 772,7	7 772,7	100,0
Plochy smíšené obytné (SO)	92 325,2	90 627,9	98,2	-	-	-
Plochy technické infrastruktury (T)	28 204,3	28 204,3	100,0	5 213,5	0,0	0,0
Plochy veřejných prostranství - komunikace (PK)	95 422,1	95 422,1	100,0	8 946,1	1 646,6	18,4

PLOCHY STABILIZOVANÉ**PLOCHY NÁVRHOVÉ**

<i>Funkce</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Využito [m²]</i>	<i>Využito [%]</i>
Plochy výroby a skladování průmyslové a řemeslné (VP) -	55 468,1	55 468,1	100,0	53 638,0	37 040,46	69,06
Plochy výroby a skladování zemědělské a lesnické (VZ) -	20 454,0	20 454,0	100,0	-	-	-
celkem	1 017 748,8	1 008 003,3	99,0	531 401,4	168 889,81	31,78

Nemožnost využít nové zastavitelné plochy prokázána nebyla. Vymezené zastavitelné plochy (zejména pro bydlení) jsou využity jen v malé míře, proto není potřeba změnou územního plánu vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení.

Příští změnou je vhodné prověřit možnost vymezení nové plochy pro občanské vybavení v návaznosti na plochu OV.2.C.1, která bude využita k výstavbě MŠ a seniorské bydlení. Nově vymezená plocha pro občanské vybavení by měla umožnit dotvoření centra obce, které v této části obce postupně vzniká.

V územním plánu zároveň není potřeba navrhopvat žádný nový typ ploch s rozdílným způsobem využití. Stávající vyjmenované plochy s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území. Nejbližší změnou územního plánu bude muset být územní plán převeden do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon.

Nejbližší změnou územního plánu by bylo vhodné prověřit hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití u všech funkčních ploch a zároveň doplnit nepřípustné využití. U všech funkčních ploch doplnit do nepřípustného využití: veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím. Dále do nepřípustného využití u jednotlivých funkčních ploch vyjmenovat konkrétní nevhodné stavby a činnosti.

PROSTOROVÁ REGULACE

Dále je vhodné zvážit stanovení maximální požadované výměry pro nadzemní stavby u zastavitelných ploch. Chybějící prostorová regulace staveb může vést k nekontrolovanému zastavování pozemků, které může negativně ovlivňovat zasakování dešťových vod na pozemku.

Při pořizování dalších změn územního plánu by bylo vhodné prověřit návrhové plochy, zda slouží jako zahrady ke stávajícím stavbám rodinných domů nebo staveb občanského vybavení, a v takových případech je vymezit jako stabilizované plochy. Toto řešení je vhodné vzhledem ke stanovené minimální výměře části stabilizované plochy bydlení (B), kdy je pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení stanovena minimální výměra pozemku na 1500 m². Podmínka minimální výměry pro stabilizované plochy je zároveň stanovena i pro plochu smíšenou obytnou (SO), kdy je minimální výměra části plochy, pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení stanovena na 1100 m². Pozemky zařazené do stabilizovaných

ploch, na nichž jsou umístěny stávající stavby rodinných domů, mají často menší výměru než 1500 m² (plochy bydlení) nebo 1100 m² (plochy smíšené obytné).

NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Územní plán by měl reagovat na možnost umístování technické infrastruktury dle zákona 283/2021 Sb. § 122 odst. 1, kdy lze do nezastavěného území umísťovat v souladu s jeho charakterem záměry pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, vodní hospodářství, vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry, snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu. Do technické infrastruktury lze zahrnout OZE a proto by další změnou bylo vhodné prověřit plochy veřejných prostranství – zeleň (PZ), Plochy vodní a vodohospodářské (V), Plochy zemědělské (Z), Plochy lesní (L), Plochy přírodní – lesní (PL), Plochy přírodní – nelesní (PN), Plochy smíšené nezastavěného území (S) v návaznosti na nový stavební zákon 283/2021 Sb. § 122 odst. 3. Dle stavebního zákona 283/2021 Sb. § 122 odst. 3 stavby a zařízení podle § 122 odst. 1 zákona 283/2021 Sb. lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. Doporučujeme výslovně vyloučit v každé funkční ploše ty stavby, zařízení a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím plochy.

CHARAKTER ÚZEMÍ A OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE

Do nezastavěného území lze povolovat záměry v souladu s jeho charakterem. Vzhledem ke stále se zvyšující poptávce pro umístování OZE (obnovitelných zdrojů energie) do volné krajiny tedy nezastavěného území doporučujeme stanovit charakter území. Stavební zákon č. 283/2021 Sb., platný od 29. 07. 2021 a plně účinný od 1. 7. 2024 v § 41 řeší charakter území. Příští změnou územního plánu by bylo vhodné definovat charakter území a vyhodnotit jej v rámci hodnocení souladu ÚPD s cíli a úkoly územního plánování. Jedním z úkolů územního plánování uvedeného v § 39 písm. f) stavebního zákona č. 283/2021 Sb. je s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu. Při tom lze vycházet z metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, odboru územního plánování k části zákona č. 19/2023 Sb., tzv. Lex OZE I, týkající se územního plánování a k čl. 3 Nařízení Rady (EU) 2022/2577.

Dle stavebního zákona 283/2021 Sb. § 81 odst. 1 územní plán může vymezit plochy a koridory územních rezerv a členit území podle převažujícího charakteru na lokality. Lokality dle převažujícího charakteru mohou vymezovat vhodné území pro umístování OZE. Vymezení zvláštních ploch pro OZE, kde je umístění OZE možné, tj. kde je minimální střet veřejných zájmů. V rámci vymezování ploch pro OZE zohlednit limity v území. Např. že realizace OZE je vyloučena na nejkvalitnější půdě, je možná na půdě horší bonity; respektuje limity jako je např. vzdálenost od obytné výstavby (je-li relevantní

z hlediska rušivých vlivů). Přednostně vymezovat pro plochy OZE plochy brownfieldů, prostory po těžbě či areály zatížené starou ekologickou zátěží. Dodržovat hierarchii využití území a upřednostňovat pro OZE již zastavěné území (např. průmyslové a skladové areály; může se jednat o doplňkovou či podmiňující činnost pro další využití území). Pro výrobní plochy zavést povinnost zajistit provoz z OZE. Vázat možnost výstavby OZE (zejména solárních záměrů) na zemědělském půdním fondu např. až na naplnění kapacit střech v dané oblasti; tj. možnost rozšíření ploch pro solární záměry (určité kapacity) vázat na to, že budou naplněny kapacity na střechách domů. Využít princip, že primárně je třeba využít OZE na budovách, teprve poté je možné vstoupit do volné krajiny. V návaznosti na nově vymezené plochy pro OZE vymezit speciální typ plánovací smlouvy pro výstavbu OZE, který by obsahoval i výpočet pro platbu investora obci. Prověřit vymezení pásů okolo významných liniových staveb (např. dálnic a železničních koridorů), které je možné využít pro umístění OZE (zvláště FVE); již při plánování investice řešit střet s jinými dotčenými veřejnými zájmy. Požadavek na přednostní napojení OZE do sítě – předpokladem je ovšem i rozvoj energetické infrastruktury, a tedy při vymezení nových ploch pro OZE vymezit i plochy pro výstavbu jejich infrastruktury. Při vymezování ploch pro OZE konkrétně pro FVE nevytváret rozsáhlá neprostupná oplocená území. Při umísťování rozsáhlejších záměrů FVE hrozí po umístění oplocení omezení prostupnosti územím. V případě umísťování FVE do nezastavěného území v souladu s jeho charakterem umožnit oplocování v kapitole prostupnosti územím.

PODMÍNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ V ÚZEMNÍM PLÁNU

V rámci území obce nejsou v územním plánu vymezeny další plochy, které by bylo nutné podmínit zpracováním podrobnější dokumentace, plánovací smlouvou nebo urbanistickou nebo architektonickou soutěží. Příští změnou by bylo vhodné prověřit potřebu vymezení ploch nebo koridorů, v nichž je rozhodování v území podmíněno regulačním plánem, plánovací smlouvou, urbanistickou nebo architektonickou soutěží. V takovém případě při vymezení ploch územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. V územním plánu se stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. Architektonickou nebo urbanistickou soutěž zajistí na požádání stavebníka na své náklady obec, jejíž zastupitelstvo územní plán vydalo. Architektonickou nebo urbanistickou soutěž může namísto obce zajistit na své náklady ten, kdo hodlá v této ploše nebo koridoru záměr realizovat.

Příští změnou územního plánu bude prověřeno, zda v uplynulém období nedošlo ke změnám vymezení hranice zastavěného území dle § 117 zákona 283/2021 Sb. Nově lze vymezit kromě zastavěného území i zastavitelné území. Do zastavitelného území se zahrne zastavěné území, zastavitelné plochy a transformační plochy.

PODMÍNKY, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

Při zpracování příští změny územního plánu je nutné, aby územní plán reagoval a zapracoval podmínky, které se od doby jeho vydání změnily. V rámci příští změny územního plánu budou prověřena možná řešení výše uvedených rizik a problémů. Prověřit soulad s nadřazenou ÚPD (Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Libereckého kraje). Dále vymežit definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech a upravit seznam veřejně prospěšných staveb v kapitole g) územního plánu o již realizované VPS. Dosud nerealizované veřejně prospěšné stavby a opatření by měly být v budoucí změně znovu prověřeny s ohledem na jejich realizaci a potřebu. Dále upravit název kap. g) územního plánu podle nového stavebního zákona 283/2021 příloha č. 8. písm. g).

DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Nebyly zjištěny skutečnosti, které by vedly k zásadní změně koncepce rozvoje, a tudíž i pořízení změny územního plánu nebo pořízení nového územního plánu.

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel ke dni zpracování návrhu Zprávy od obce Jeřmanice neobdržel žádné podněty na změnu územního plánu.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Obec Jeřmanice neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Politiky územního rozvoje, Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.