



Č. j.: UP/71110/012459/20/Te - UPUP
CJ MML 012474/20

Liberec, dne 16. 1. 2020

Vyřizuje: Ing. Michaela Teplá/485 243 520, Ing. Michaela Hofmanová

Zpráva o uplatňování územního plánu Jeřmanice

za období 12/2015 - 12/2019

zpracována na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“).

Pořizovatel a předkladatel: Ing. Teplá Michaela
Ing. Michaela Hofmanová
Magistrát města Liberec
Odbor územního plánování
nám. Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec 1

Určený zastupitel: Mgr. Helena Fiebigerová – starostka obce
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Jeřmanice
Obec Jeřmanice
Pastevní č. p. 274
463 12 Jeřmanice

Prosinec 2019

OBSAH

ÚVOD	2
A. 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.	3
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	5
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.	6
D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.	6
E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.....	8
F. 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. 8	
G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.	8
H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.	8
I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.	8
J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	8

ÚVOD

Správní území obce Jeřmanice je tvořeno katastrálním územím Jeřmanice, o celkové rozloze 437 ha. K 1. 1. 2019 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 537 obyvatel.

Sousedí s městem Liberec a Hodkovice nad Mohelkou, obcí Dlouhý Most v ORP Liberec a obcí Rádlo a městem Rychnov u Jablonce nad Nisou v ORP Jablonec nad Nisou. Pořizovatelem územního plánu Jeřmanice byl Magistrát města Liberce, odbor územního plánování, oddělení úřadu územního plánování a projektantem byl SAUL, s.r.o., U Domoviny 491/1, Liberec.

Územní plán Jeřmanice byl vydán zastupitelstvem obce Jeřmanice dle usnesení č. 8/2011 ze dne 14. 12. 2011 a účinnosti nabyl dne 21. 12. 2011.

Podle ustanovení § 55 stavebního zákona musí pořizovatel předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Náležitosti obsahu zprávy jsou uvedeny v § 15 vyhlášky. 1. 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.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vzal při zpracování návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Jeřmanice (dále jen „zpráva“) v úvahu nové skutečnosti v území zjištěné při terénním průzkumu, aktuální data z katastru nemovitostí a data poskytnutá příslušným stavebním úřadem. Rovněž prověřil soulad s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 (dále jen „APÚR ČR“), se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen „ZÚR LK“), jako územnímu plánu nadřazené územně plánovací dokumentace a s aktualizovanými územně analytickými podklady ORP Liberec (dále jen „ÚAP ORP“).

A. 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 v územním plánu vymezeno k 14. 7. 2016. Vzhledem k tomu, že došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování nejbližší změny provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.

2) Územní plán vymezil plochy stabilizované, zastavitelné, nezastavěné a nezastavitelné. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití návrhových a stabilizovaných ploch.

Plochy s rozdílným způsobem využití**Plochy bydlení**

Velká rozvojová plocha B.1, ve východní části katastru obce jižně od silnice III/2874 byla změnou č. 1 územního plánu rozdělena na dílčí plochy B.1, B.33, B.34, B.35, B.36, B.37, B.38, B.39, B.40. V těchto plochách probíhá stavební činnost a jsou k 12/2019 využity pozemky parc. č. 802/28, 802/30, 802/32, 802/109, 802/107, 802/104, 802/105, 802/42, 802/50, 802/36, 802/54, 802/98, 802/97, 802/96, 802/94, 802/92, 802/90, 802/89, 802/88, 802/55.

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 byly tři parcely (parc. č. 804/8, 804/10, 804/11) 1. změnou územního plánu převedeny do stabilizovaných ploch a jiné pozemky zatím nebyly využity. 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.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 využity pozemky parc. č. 994/7, 934/15, 934/9, 950/11, 950/8, 951/18, 991/18, 991/33. Západně od ulice K Dubu se nachází další rozvojová plocha B.23 (změnou územního plánu č. 1 rozdělena na plochy B.23, B.41, B.42, B.43, která má připravenou technickou a dopravní infrastrukturu a zatím jsou využity pozemky parc. č. 1047/9 a 1047/10.

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

Jižně od kostela sv. Anny a západně od silnice R35 se nachází rozvojová plocha B.32 (původně plocha B.10, která byla změnou č. 1 územního plánu na základě aktualizace zastavěného území rozdělena na B.10 a B.32), která je využita. Směrem na jih na plochu B.32 navazuje rozvojová plocha B.8, jejíž využití je vázáno na zpracování územní studie. Územní studie už je schválená, 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 mají celkovou výměru 42,146 ha z toho je využito **11,5 %**. Stabilizované plochy bydlení jsou využity z 97,8 %.

Plochy smíšené obytné

Územní plán nevymezuje návrhové plochy smíšené obytné. Stabilizované plochy smíšené obytné, které jsou situovány ve střední části katastru západně od komunikace R35, jsou využity z 96,6 %.

Plochy občanského vybavení

Územní plán vymezuje návrhovou plochu OV.1, ze které je středová část využita. Návrhová plocha o výměře 9 342 m² je využito **47,8 %**. Stabilizované plochy občanského vybavení územní plán nevymezuje.

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

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

Plochy občanského vybavení – hřbitovy

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

Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné

Návrhové plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné VP.1, VP.2, VP.3 a VP.4 jsou vymezeny při východním okraji komunikace R35. Z celkové rozlohy těchto ploch 7,79 ha je zatím využito **49,7 %**. Stabilizované plochy výroby a skladování, které se nacházejí ve střední části katastru obce vedle kostela sv. Anny jsou využity ze 100 %.

Plochy výroby a skladování – zemědělské a lesnické

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.

Plochy technické infrastruktury

Územní plán vymezil návrhovou plochu technické infrastruktury T.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 technické infrastruktury – silniční

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 se stavbou bylo již započato. Stabilizované plochy jsou využity ze 100 %.

Plochy dopravní infrastruktury – drážní

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

Plochy veřejných prostranství - komunikace

Územní plán vymezuje návrhové plochy veřejných prostranství PK.2 a PK.3, které zatím nejsou realizovány.

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

- 3) S novými přístupy k regulaci v územních plánech je v rámci urbanistické koncepce potřeba doplnit podmínky a požadavky na prostorové a plošné uspořádání zástavby, kterými jsou především:
 - Definici staveb, které není vhodné v území umísťovat.
 - Dále by bylo vhodné stanovit i minimální výměru zastavěné plochy stavby hlavní a její minimální výšku, aby nedocházelo k umísťování plošně a hmotově nevhodných staveb.
 - Upravit výčet staveb dle § 18 odst. 5 a výslovně uvést v nepřípustném využití stavby, které nelze umísťovat. Do odůvodnění doplnit veřejný zájem.
- 4) Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní (DS.1, PK.3, D1, D2, D3) 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. Veřejně prospěšná stavba DS.1 již má vydáno územní rozhodnutí, stavební povolení a v roce 2020 se počítá se započítáním její realizace.

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.

- 5) 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 od vydání územního plánu.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Změny podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán a v roce 2017 upraven 1. změnou územního plánu, přinesla novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., platná od 1. 1. 2018, kde v § 43 odst. 3 je umožněno v územním plánu nebo jeho části použít prvky regulačního plánu, pokud to zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu stanoví.

Dále bylo dne 18. 12. 2019 schváleno využití Územní studie krajiny SO ORP Liberec, ze které vyplývají pro obec Jeřmanice opatření vhodné pro zpracování do územního plánu.

Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

Od vydání územního plánu po současnost se v obci nevyskytly žádné negativní vlivy, které by měly vliv na udržitelný rozvoj. Nepočítá se s navrhováním dalších ploch pro výrobu, fotovoltaických a větrných elektráren. 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.

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 v roce 2010, 2012, 2014 a k 31. 12. 2016. ÚAP pro území obce identifikovaly tyto problémy k řešení v územním plánu, případně problémy, které se mohou územním plánem řešit nepřímo:

Tab. č. B. 1: Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z ÚAP ORP 2016

TYP ZÁVADY	PODROBNÝ POPIS ZÁVADY
DOPRAVNÍ	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 Sněhová jako možné nejkratší přístupové komunikace do skiareálu Javorník, průjezd klidovou obytnou zónou (částečně realizováno)
	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
HYGIE NICKÉ	Hlukové zatížení obce ze silnice I/35 a ze železnice

V územním plánu je stanoveno omezení využívání částí ploch bezprostředně navazujících na navržené plochy veřejných prostranství - ochranné koridory, v nichž musí být na plochách bezprostředně na ně navazujících umožněno jejich rozšíření na parametry stanovené v obecně závazném předpisu charakteristikou typu příčného uspořádání. Do vydání ÚR na rozšíření komunikací mohou být stavby na navazujících plochách umísťovány pouze tak, aby rozšíření mohlo být realizováno v plném rozsahu na kteroukoli ze stran komunikace. V územním plánu je vymezen jednostranný záliv u zastávky autobusu Na Odbočce. Záliv na druhé straně komunikace chybí, stejně tak jako chodníky. Absence chodníku od zastávky na rychlostní komunikaci po silnici III/2873 k ulici Rádelská bude řešena v rámci stavby stezky pro cyklo a pěší v této lokalitě.

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

Územní plán byl dán do souladu s aktualizací č. 1 PÚR ČR změnou č. 1 územního plánu. Z Aktualizace č. 2 a 3 PÚR ČR nevyplývají pro území Jeřmanice konkrétní požadavky.

ZÚR LK jsou do územního plánu zapracovány a jimi navržené koridory zpřesněny. Od vydání územního plánu Jeřmanice neproběhla aktualizace ZÚR LK. V současné době pořizuje na základě Zprávy o uplatňování ZÚR LK, kterou usnesením č. 46/14/ZK ze dne 25. 2. 2014 schválilo Zastupitelstvo Libereckého kraje, Aktualizaci č. 1 ZÚR LK. Je třeba nadále sledovat i soulad s touto dokumentací.

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

Pořizovatel zpracoval vyhodnocení využití zastavitelných a zastavěných ploch (viz tabulky níže).

1) Z vyhodnocení využití návrhových zastavitelných ploch vyplývá, že z celkové rozlohy zastavitelných návrhových ploch je využito 22,2 %. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel (sejným způsobem bylo pohlíženo na situaci u ploch stabilizovaných). Nemožnost využít nové zastavitelné plochy prokázána nebyla. Z výše uvedeného vyplývá, že v současné době není potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy lze vymezit pouze za předpokladu, že budou jiné zastavitelné plochy vypuštěny nebo bude prokázán veřejný zájem na jejich vymezení.

2) Z vyhodnocení využití stabilizovaných ploch vyplývá, že z celkové rozlohy stabilizovaných ploch je využito **98,9 %**. Mezi využitě zastavěné plochy byly zařazeny plochy, které byly funkčně spojeny se stávajícími stavbami. To znamená, že byly pod společným oplocením nebo byl stejný majitel.

Vyhodnocení využití návrhových ploch územního plánu Jeřmanice v platném znění**Tab. č. 1 vyhodnocení návrhových ploch bydlení**

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy bydlení (B)	421 460	48 406	11,5

Tab. č. 2 vyhodnocení návrhových ploch občanského vybavení

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy občanského vybavení (OV)	9 342	4 463	47,8
Plochy občanského vybavení - sport (OT)	19 785	0	0

Tab. č. 3 vyhodnocení návrhových ploch dopravní infrastruktury

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS)	40 306	40 306	100

Tab. č. 4 vyhodnocení návrhových ploch výroby a skladování

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP)	77 893	37 292	47,9

Tab. č. 5 vyhodnocení návrhových ploch technické infrastruktury

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy technické infrastruktury (I)	5 213	0	0

Tab. č. 6 vyhodnocení návrhových ploch veřejných prostranství

návrhové plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy veřejných prostranství - komunikace (PK)	14 556	0	0

Vyhodnocení využití stabilizovaných ploch územního plánu Jeřmanice v platném znění**Tab. č. 1 vyhodnocení stabilizovaných ploch bydlení**

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy bydlení (B)	379 692	371 420	97,8

Tab. č. 2 vyhodnocení stabilizovaných ploch občanského vybavení

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy občanského vybavení - hřbitovy (H)	2 690	2 690	100
Plochy občanského vybavení - sport (S)	94 826	94 826	100

Tab. č. 3 vyhodnocení stabilizovaných ploch smíšených obytných - centrálních

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy smíšených aktivit (A)	91 127	88 052	96,6

Tab. č. 4 vyhodnocení stabilizovaných ploch technické infrastruktury

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy technické infrastruktury (I)	28 252	28 252	100

Tab. č. 5 vyhodnocení stabilizovaných ploch výroby a skladování

stabilizované plochy	výměra (m ²)	využito (m ²)	procent
Plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné (VP)	15 530	15 530	100
Plochy zemědělské výroby - zemědělské a lesnické (VZ)	20 454	20 454	100

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.

- Neuplatňuje se.

F. 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.

- Neuplatňuje se.

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

- Neuplatňuje se.

H. 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.

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

- Neuplatňuje se.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

- Návrh na aktualizaci ZÚR LK se nepodává.