

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | |
|----------------------------|--|
| Název díla: | Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Jeřmanice |
| Stupeň – fáze: | Návrh |
| Objednatel: | Obec Jeřmanice Pastevní 274, 463 12 Jeřmanice |
| Zhotovitel: | SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4 |
| Číslo smlouvy zhotovitele: | 009/2016 |
| Číslo smlouvy objednatele: | |
| Datum zhotovení: | 20. 2. 2017 |

AUTORSKÝ KOLEKTIV

| | |
|---|------------------------|
| Vedoucí projektant | Ing. arch. Jiří Plašil |
| Zodpovědný projektant, urbanismus | Ing. Jan Musil |
| Hospodářská základna – průmyslová výroba | Ing. Jan Musil |
| Občanské vybavení | Ing. Jan Musil |
| Ochrana přírody a krajiny, ÚSES ZPF, PUPFL, zemědělství, lesnictví | Ing. Jan Hromek |
| Dopravní infrastruktura a dopravní systémy | Ing. Ladislav Křenek |
| Technická infrastruktura – vodní hospodářství | Ing. Vladimír Janečka |
| Technická infrastruktura – energetika, informační systémy | Ing. Boleslav Jagiello |
| Grafické práce | Romana Svobodová |

AUTORIZACE ZHOTOVITELE

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

| kapitola | | strana |
|----------|---|-----------|
| A | Postup při pořízení změny územního plánu | 3 |
| B | Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 4 |
| C | Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování | 8 |
| D | Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | 9 |
| E | Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledkem řešení rozporů | 10 |
| F | Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 11 |
| G | Stanovisko krajského úřadu podle § 50 SZ | 12 |
| H | Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | 13 |
| I | Komplexní zdůvodnění přijatého řešení | 14 |
| J | Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 23 |
| K | Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 25 |
| L | Vyhodnocení splnění požadavků pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP | 26 |
| M | Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR | 46 |
| N | Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa | 47 |
| O | Návrh rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění | 50 |
| P | Vyhodnocení připomínek | 51 |
| Q | Doklady | 52 |

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

| číslo | název výkresu | měřítko |
|-------|-------------------------------------|------------|
| 5 | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 6 | Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |
| 7 | Výkres záborů půdního fondu (výřez) | 1 : 5 000 |

A POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel

B SOULAD ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

B.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY VE ZNĚNÍ AKTUALIZACE Č.1

Politika územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR) byla schválena 20. července 2009 usnesením vlády ČR č. 929. Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla vládou ČR projednána a schválena dne 15. dubna 2015.

Územní plán obce Jeřmanice je v souladu s požadavky a prioritami Politiky územního rozvoje ČR. Území obce Jeřmanice se týkají zejména tyto požadavky:

OB7 Rozvojová oblast Liberec

Vymezení: Území obcí z ORP Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Liberec (bez obcí v západní a severovýchodní části), Tanvald (jen obce v západní části).

Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Liberce při spolupůsobení vedlejšího centra Jablonec nad Nisou. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností; převážná část ekonomických aktivit má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je existující propojení rychlostní silnicí (R10 a R35) s Prahou a připravované (R35) s Hradcem Králové, přičemž rozhodující je také napojení na modernizované železniční trať směr Praha a Hradec Králové.

Úkoly pro územní plánování: Řešit územní souvislosti napojení oblasti na modernizované železniční trať ve směru na Prahu

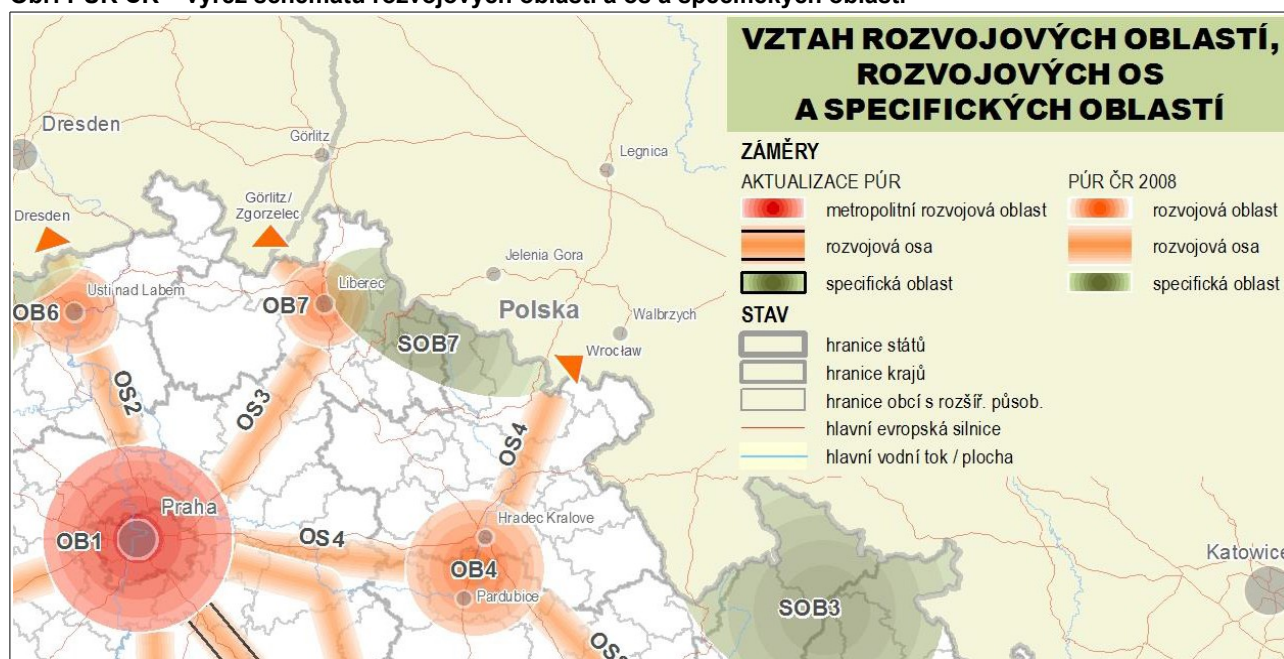
Zodpovídá: Liberecký kraj

Řešení změny č. 1 územního plánu Jeřmanice

Změna č. 1 územního plánu Jeřmanice reaguje na tuto skutečnost zejména vymezením dostatečného množství rozvojových ploch pro výrobu a občanské vybavení. Nové plochy pro bydlení změnou navrhovány nejsou, protože ÚP jich obsahuje dostatečné množství a řada z nich, i přes zvýšený suburbanizační tlak, ještě není využita.

Stabilizovaná silnice I/35 (dříve rychlostní silnice R35) je změnou ÚP respektována včetně návrhu úpravy mimoúrovňové křižovatky Rádelský Mlýn.

Obr: PÚR ČR – výřez schématu rozvojových oblastí a os a specifických oblastí



Zdroj: PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 (2015)

ŽD8 – koridor konvenční železnice AGTC

Vymezení: Území obcí z ORP Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Liberec (bez obcí v západní a severovýchodní části), Tanvald (jen obce v západní části).

Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojem dynamikou krajského města Liberce při spolupůsobení vedlejšího centra Jablonec nad Nisou. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností; převážná část ekonomických aktivit má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je existující propojení rychlostní silnicí (R10 a R35) s Prahou a připravované (R35) s Hradcem Králové, přičemž rozhodující je také napojení na modernizované železniční trať směr Praha a Hradec Králové.

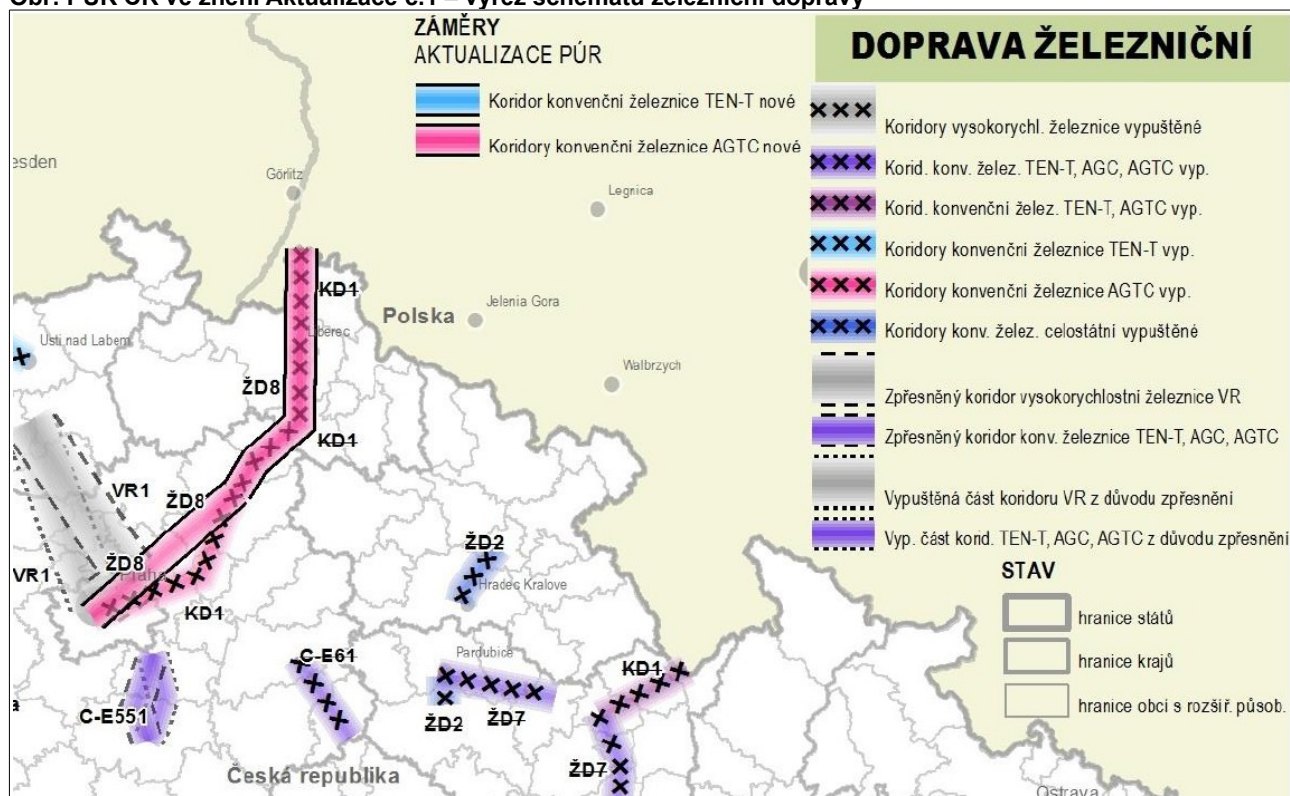
Úkoly pro územní plánování: Řešit územní souvislosti napojení oblasti na modernizované železniční trať ve směru na Prahu

Zodpovídá: Liberecký kraj

Řešení změny č. 1 územního plánu Jeřmanice

Pro změnu ÚP Jeřmanice z toho plyne respektování trasy celostátní železniční trati č. 030. Případná nová trasa této trati by měla vést (dle dostupných informací a dokumentací) mimo řešené území či v tunelu.

Obr: PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 – výřez schématu železniční dopravy



Zdroj: PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1 (2015)

Změna č. 1 ÚP Jeřmanice je v souladu s PÚR ČR ve znění Aktualizace č.1.

B.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPD VYDANOU KRAJEM (ZÚR LK)

ZÚR LK vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.12.2011 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 466/11/ZK ze dne dne 13.12.2011 (pořizovatel: Krajský úřad Libereckého kraje, zhotovitel: SAUL s.r.o. Liberec).

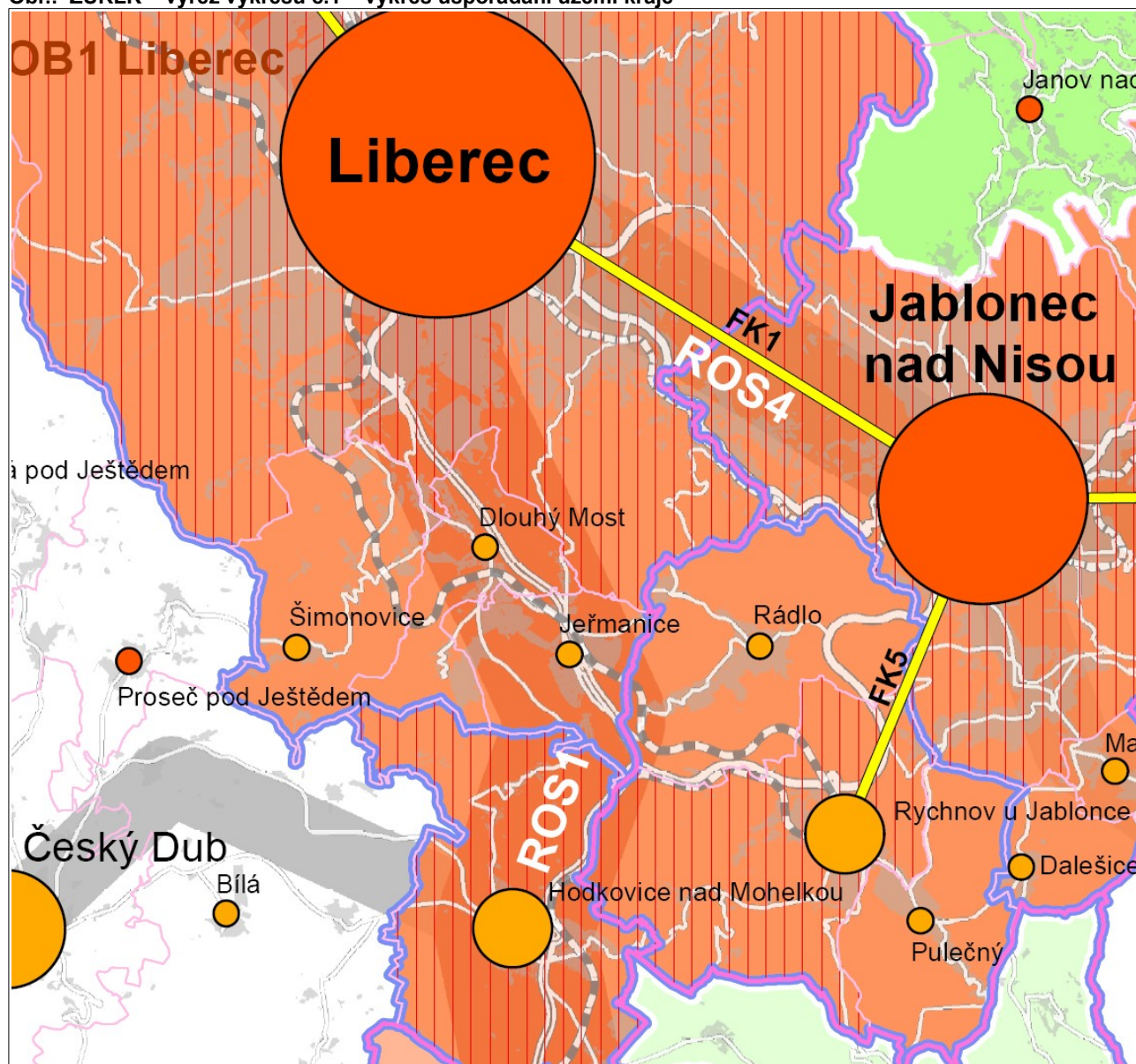
Pro správní území obce Jeřmanice ze ZÚRLK vyplývají následující výstupy:

Z1 Ve vymezené rozvojové oblasti republikového významu s dopravním napojením na významné kapacitní silniční a železniční koridory podporovat rozvoj hospodářských a sociálních aktivit, posilujících význam LK v republikových a středoevropských vazbách.

ROB1 Rozvojová oblast Liberec (část rozvojové oblasti OB7 Liberec dle PÚR ČR 2015)

Změna č. 1 územního plánu Jeřmanice reaguje na tuto skutečnost zejména vymezením dostatečného množství rozvojových ploch pro výrobu a občanské vybavení. Nové plochy pro bydlení změnou navrhovány nejsou, protože ÚP jich obsahuje dostatečné množství a řada z nich, i přes zvýšený suburbanizační tlak, ještě není využita.

Obr.: ZÚRLK – výřez výkresu č.1 – výkres uspořádání území kraje



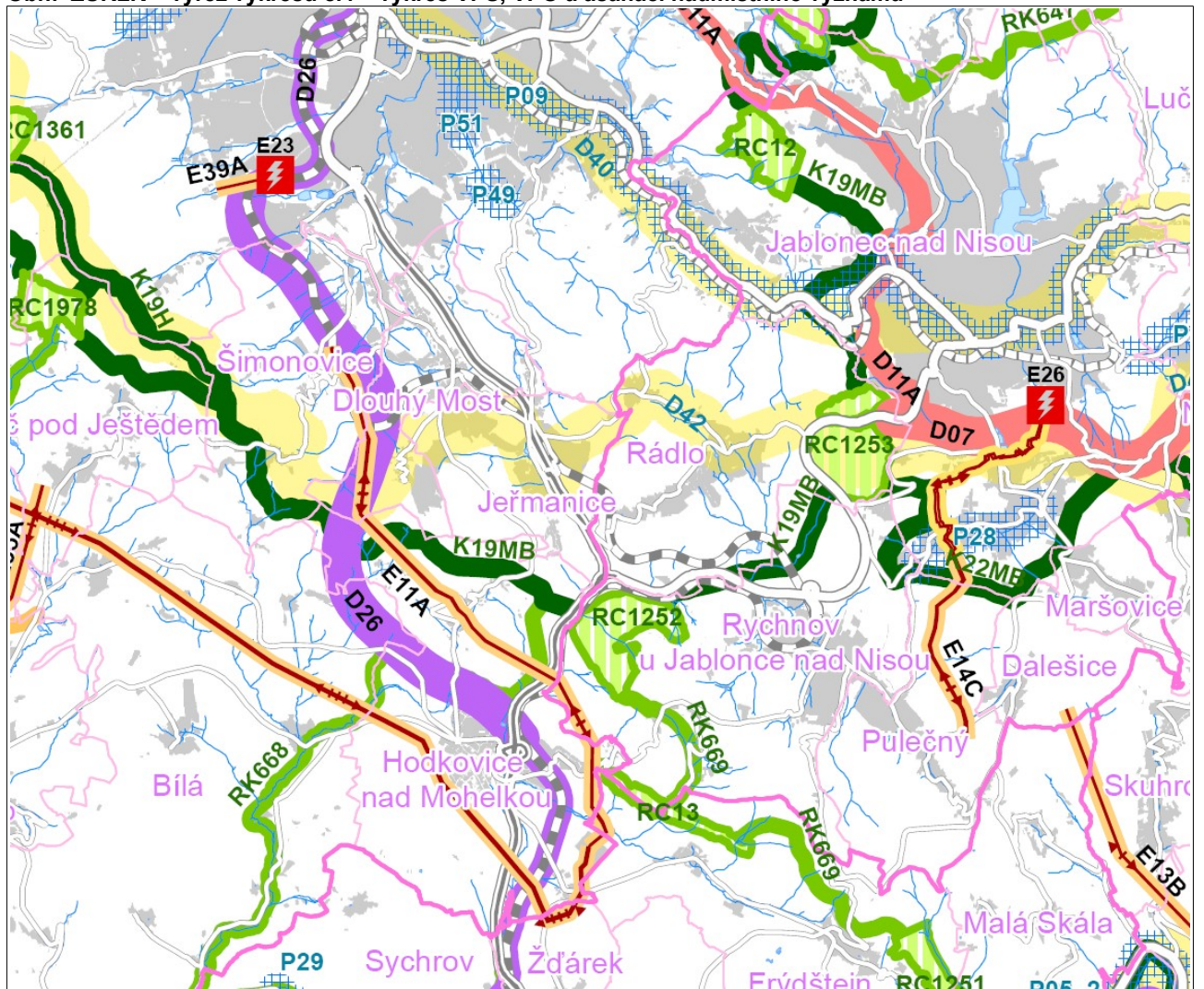
Zdroj: ZÚR LK 2011

Z69 Vymezit koridory a plochy nadmístního významu pro veřejně prospěšná opatření

- D42 – multifunkční turistický koridor – Nová Hřebenovka (jižní a severní větev)

Turistické a cykloturistické trasy v rámci MTK Nová Hřebenovka jsou již vymezeny v ÚP.

Obr.: ZÚRLK – výřez výkresu č.4 – výkres VPS, VPO a asanační nadmístního významu



Zdroj: ZÚRLK 2011

Z72 Vymezit území vybraných ploch a koridorů nadmístního významu na území kraje pro prověření změn jejich využití územní studií.

US1

Název: Prověření rozvoje potenciálu cestovního ruchu oblastí cestovního ruchu Frýdlantsko a Jizerské hory

Základní údaje (vymezení obsahu US, stanovení cíle prověření změn v území): Prověření možností rozvoje a regulace cestovního ruchu včetně řešení dopravy s ohledem zejména na přírodní hodnoty. Návrh opatření ke koordinovanému usměrňování a řízení cestovního ruchu a rekreace.

Lhůta pro pořízení US, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence Územně plánovací činnosti: do 2 let od vydání ZÚR LK

Do změny č. 1 ÚP Jeřmanice nevznikají konkrétní průměty.

Změna č. 1 ÚP Jeřmanice je v souladu se ZÚR LK.

C VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č.1 ÚP Jeřmanice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích:

- Zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.
- Koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.
- Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- V nezastavěném území připouští v souladu s jeho charakterem umístování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.
- Na nezastavitelných pozemcích umožňuje výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

D VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.1 ÚP Jeřmanice je zpracována a projednána v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a § 12 – 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v jejich aktuálním znění.

E VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ

E.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požadavky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů v platném znění, uplatněné v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu Jeřmanice, která obsahuje bod E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, byly zpracovány.

Při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Jeřmanice bylo postupováno v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů, např.:

- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (zejm. kap. I.E.1 odůvodnění),
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (zejm. kap. N.2 odůvodnění),
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů (zejm. kap. D.1 výroku a I.D.1 a I.P.2 odůvodnění),
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (zejm. kap. N.1 odůvodnění),
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (zejm. kap. D.1.7 výroku),
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů (změnou č. 1 ÚP Jeřmanice neřešeno, řešeno v ÚP Jeřmanice).

Návrh změny č. 1 ÚP Jeřmanice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

E.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Pořizovatel

**F ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ
ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE
O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ
VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ
PROSTŘEDÍ**

Pořizovatel

G STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 SZ

Pořizovatel

H SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Krajský úřad jako příslušný orgán podle § 22 písm. e) zákona, ve smyslu ustanovení § 10g uvedeného zákona a podle ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona vydal ke Změně č. 1 ÚP Jeřmanice souhlasné stanovisko s následujícími podmínkami k jednotlivým lokalitám:

DS.1: na projektové úrovni bude zpracováno podrobné biologické hodnocení a v rámci stavby prověřit možnosti zlepšení migrační prostupnosti údolí Mohelky s dálnicí.

VP.4: bude doplněn regulativ pro přípustné využití: pouze činnosti, které nezpůsobí obtěžování obyvatel emisemi znečišťujících látek do ovzduší, zápachem a hlukem (v důsledku podstatného zhoršení stávající situace). Doporučuje se zvážit prodloužení pásu PZ.2 nad železniční tratí v šířce plochy VP.4.

ZPŮSOB ZOHLEDNĚNÍ VE ZMĚNĚ Č. 1 ÚP JEŘMANICE

DS.1

V rámci Pokynů k úpravě 1. změny ÚP Jeřmanice před veřejným projednáním, které byly zpracovány pořizovatelem - Magistrátem města Liberec, Odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 a dne 19.7.2017 předány zpracovateli byl obsažen bod: DS.1: „Na projektové úrovni bude zpracováno podrobné biologické hodnocení a v rámci stavby prověřit možnosti zlepšení migrační prostupnosti údolí Mohelky s dálnicí.“

Do kap. C.2 výrokové části byly k ploše SD.1 vloženy věty „Na projektové úrovni bude zpracováno podrobné biologické hodnocení. V rámci následujících stupňů projektové přípravy prověřit možnosti zlepšení migrační prostupnosti údolí Mohelky.“. Text byl jemně upraven z důvodu zajištění věcné a jazykové správnosti.

VP.4

V rámci Pokynů k úpravě 1. změny ÚP Jeřmanice před veřejným projednáním, které byly zpracovány pořizovatelem - Magistrátem města Liberec, Odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 a dne 19.7.2017 předány zpracovateli byly obsaženy body:

- VP.4: - bude doplněn regulativ pro přípustné využití: „pouze činnosti, které nezpůsobí obtěžování obyvatel emisemi znečišťujících látek do ovzduší, zápachem a hlukem (v důsledku podstatného zhoršení stávající situace).
- Prověřit prodloužení pásu PZ.2 nad železniční tratí v šířce plochy VP.4.

Do kap. C.2 výrokové části byla k ploše VP.4 vložena věta „Pouze činnosti, které nezpůsobí obtěžování obyvatel emisemi znečišťujících látek do ovzduší, zápachem nebo hlukem.“.

Plocha PZ.2 ponechána beze změny. Plocha veřejného prostranství – zeleň PZ.2 samozřejmě může plnit funkci izolační zeleně mezi obytnou zástavbou a potenciálními zdroji negativních vlivů jako je železniční dráha, plochy výroby a skladování či čtyřpruhová silnice I. třídy, ovšem její hlavní smysl je v jejím využití zejména pro denní rekreaci obyvatel okolních ploch bydlení, přičemž není nikde psáno, zda má být na ploše umístěna vysoká či nízká zeleň. Rozšíření plochy PZ.2 by mohlo být uskutečněno pouze na úkor plochy zemědělské, přičemž by se jednalo o obtížně odůvodnitelný zábor ZPF. Izolační funkci mohou stejně či lépe zastat remízky vysoké zeleně přírodně blízkého charakteru realizované v rámci ploch zemědělských, dopravní infrastruktury – drážní a nebo v rámci ploch výroby a skladování. Části těchto remízků jsou již v území založeny.

KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 1 územního plánu Jeřmanice mění platný územní plán Jeřmanice, který zpracovala společnost SAUL s.r.o. Liberec a který byl vydán 14.12.2011 zastupitelstvem obce Jeřmanice a nabyl účinnosti dne 31.12.2011.

I.A ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změnou č. 1 ÚP Jeřmanice je aktualizováno zastavěné území k datu 14.7.2016. Při aktualizaci zastavěného území bylo postupováno v kontextu stávajícího ÚP Jeřmanice a dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

I.B ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se v rámci změny č. 1 ÚP Jeřmanice nemění.

I.C ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Ke změně urbanistické koncepce v rámci změny č. 1 ÚP Jeřmanice nedochází.

V rámci změny č. 1 ÚP Jeřmanice jsou některé již využitě zastavitelné plochy (tj. plochy zahrnutelné dle § 58 Stavebního zákona do zastavěného území) převedeny na plochy stabilizované a vypuštěny ze zastavitelných ploch. Tímto v několika případech došlo k rozdělení zastavitelné plochy a přibyla tak další čísla ploch.

V souladu s požadavky Pokynů byly doplněny některé nové rozvojové plochy.

Plocha občanského vybavení **OV.1** v centru obce, která je navržena na části plochy veřejných prostranství – zeleň PZ.1 (ta je zmenšena); plocha je určena pro některé konkrétní záměry obce na rozšíření občanského vybavení nekomerčního charakteru (hasičská zbrojnice, mateřská škola apod.), tato plocha byla do Změny č. 1 ÚP Jeřmanice zařazena na základě dodatečného požadavku obce nad rámež pokynů;

Plocha výroby a skladování **VP.4** – jedná se o rozšíření průmyslové zóny Jeřmanice v souladu s požadavky PÚR ČR a ZÚR LK ve vztahu k rozvojové oblasti Liberec, plocha přímo navazuje na již založenou a částečně realizovanou průmyslovou zónu v prostoru mezi silnicí I/35 a železniční dráhou. Na základě Pokynů k úpravě 1. změny ÚP Jeřmanice po společném jednání byla k ploše vložena podmínka "Při umístění staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu v ploše VP.4 v chráněných prostorech.", která vyplývá ze stanoviska KHS LK ze kterého vyplývá, že s ohledem na negativní ovlivnění zdravotního stavu obyvatelstva a po zhodnocení zdravotních rizik, nelze souhlasit s umístěním stavby nebo zařízení pro tuto funkční plochu bez doložení dodržení hygienických limitů hluku v chráněných prostorech. V souvislosti s touto plochou je též navržena přístupová komunikace PK.2, která zároveň zajišťuje přístup na převážně zemědělské pozemky ležící jihovýchodně od průmyslové zóny.

Dle požadavků Pokynů k úpravě 1. změny ÚP Jeřmanice po společném jednání bylo doplněno odůvodnění návrhu plochy VP.4 v kap. N.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

V souladu s požadavky Pokynů byla rozšířena plocha dopravní infrastruktury silniční DS.1, která je určena pro úpravu mimoúrovňové křižovatky silnic I/35 a I/65 Rádelský Mlýn. Plocha byla upravena dle aktuálně sledované projektové dokumentace dodané pořizovatelem (zpracoval Valbek). V rámci řešení souvislostí byla vypuštěna plocha PK.1 a doplněna plocha V.1

pro vyvolanou přeložku Jeřmanického potoka. V rámci plochy DS.1 budou řešeny přeložky dotčených komunikací a cyklostezek. Úprava plochy DS.1 vyvolala též úpravu místního biocentra BC 1319 a místního biokoridoru BK 1319/1320.

Tabulka ploch s odůvodněním způsobu jejich vymezení

| plocha | důvod vymezení ve změně č. 1 | textová část | grafická část | nový zábor půd. fondu |
|--------|---|---|--------------------------------------|-----------------------|
| B.1 | mění se plošné vymezení (plocha rozdělena realizovanými komunikacemi na více menších) a zároveň byla provedena aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | ANO – doplněna podmínka využití plochy | ANO – mění se plošné vymezení | NE |
| B.2 | aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | NE - plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO – mění se plošné vymezení | NE |
| B.5 | aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| B.6 | aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| B.10 | aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| B.16 | aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| B.23 | mění se plošné vymezení (plocha rozdělena realizovanými komunikacemi na více menších) a zároveň bylo definováno vymezení plochy veřejného prostranství – zeleň | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| B.24 | plocha vymezená v ÚP, pouze se drobně mění její plošné vymezení v souvislosti s návrhem komunikace PK.3 | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| B.26 | plocha vymezená v ÚP, pouze se drobně mění její plošné vymezení v souvislosti s návrhem komunikace PK.3 | NE | ANO | NE |
| B.33 | plocha vznikla rozdělením plochy B.1 | ANO | ANO | NE |
| B.34 | plocha vznikla rozdělením plochy B.1 | ANO | ANO | NE |
| B.35 | plocha vznikla rozdělením plochy B.1 | ANO | ANO | NE |
| B.36 | plocha vznikla rozdělením plochy B.1 | ANO | ANO | NE |
| B.37 | plocha vznikla rozdělením plochy B.1 | ANO | ANO | NE |
| B.38 | plocha vznikla rozdělením plochy B.1 | ANO | ANO | NE |
| B.39 | plocha vznikla rozdělením plochy B.1 | ANO | ANO | NE |
| B.40 | plocha vznikla rozdělením plochy B.1 | ANO | ANO | NE |
| B.41 | plocha vznikla rozdělením plochy B.23 | ANO | ANO | NE |

| plocha | důvod vymezení ve změně č. 1 | textová část | grafická část | nový zábor půd. fondu |
|--------|---|---|--------------------------------------|-----------------------|
| B.42 | plocha vznikla rozdělením plochy B.23 | ANO | ANO | NE |
| B.43 | plocha vznikla rozdělením plochy B.23 | ANO | ANO | NE |
| OV.1 | změnou č. 1 navržená plocha občanského vybavení – na úkor nezastavitelné plochy PZ.1 | ANO | ANO | ANO |
| OT.1 | aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| VP.1 | aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO – mění se plošné vymezení | NE |
| VP.2 | aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | NE - plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO – mění se plošné vymezení | NE |
| VP.3 | plocha vznikla rozdělením plochy VP.1 z důvodu aktualizace zastavěného území | ANO | ANO | NE |
| VP.4 | plocha výroby navržená změnou č. 1 ÚP Jeřmanice | ANO | ANO | ANO |
| T.1 | aktualizace zastavěného území , část rozvojové plochy byla změněna na stabilizovanou | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| DS.1 | plocha dopravní infrastruktury – silniční, změnou č. 1 byla výrazně rozšířena na základě úpravy záměru (MÚK Rádelský Mlýn) | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | ANO |
| PK.1 | změnou č. 1 ÚP se vypouští | ANO | NE | NE |
| PK.2 | plocha místní komunikace navržená v souvislosti s plochou VP.4 z důvodu její obsluhy a zajištění obsluhy navazujícího území | ANO | ANO | ANO |
| PK.3 | změnou č. 1 ÚP navržená plocha komunikace , která byla převzata ze zpracované územní studie US3 (částečně na úkor ploch B.24 a B.26) | ANO | ANO | NE |
| PZ.1 | mění se plošné vymezení – došlo k redukci plochy (část využita pro OV.1) | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| PZ.2 | mění se plošné vymezení – došlo k rozšíření na úkor B.1 | NE – plocha je již obsažena v ÚP, ve změně č. 1 ji není třeba uvádět | ANO | NE |
| V.1 | změnou č. 1 ÚP nově navržená plocha vodní a vodohospodářská – úprava vodního toku (Jeřmanický potok) v souvislosti s návrhem plochy DS.1 | ANO | ANO | ANO |

V souladu s požadavky Pokynů byla upravena stabilizovaná plocha plocha bydlení u nádraží ČD – jedná se o zanesení stavu – rekreačního objektu, zároveň byla do regulativu ploch bydlení doplněna jako podmíněně přípustné využití individuální rekreace. Následně byl dle požadavků Pokynů k úpravě 1. změny ÚP Jeřmanice po společném jednání doplněn regulativ ploch bydlení v kap. F.2.1 – do části „podmínky, jejichž splněním je podmíněno využití uvedených ploch“ byla vložena podmínka: „stabilizovaná plocha bydlení na p.p.č. 1563/8 v k.ú. Jeřmanice – při umístění staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na železnici v budoucích chráněných prostorech (platí i pro dodatečné povolování staveb).“ Toto řešení nevyžaduje zakládat novou kategorii ploch v ÚP (pouze z důvodu řešení hluku na jedné stabilizované ploše / parcele) ani nevyžaduje vylučovat hlavní využití plochy bydlení a přitom je zajištěno, že v ploše nevznikne stavba, kde by nebyly dodrženy hygienické limity hluku z provozu na železnici v budoucích chráněných prostorech. Řešení bylo konzultováno s pořizovatelem a KHS.

I.D ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

I.D.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

ZÁKLADNÍ SILNIČNÍ SÍŤ

V souladu s požadavky Pokynů byla rozšířena plocha dopravní infrastruktury silniční DS.1, která je určena pro úpravu mimoúrovňové křižovatky silnic I/35 a I/65 Rádelský Mlýn. Plocha byla upravena dle aktuálně sledované projektové dokumentace dodané pořizovatelem (zpracoval Valbek).

V rámci rozdělení rozvojové plochy B.1 a vymezením již dokončených komunikací byl pruh oddělený pozemkově v KN přiřazen ke stávající silnici III/2873 a III/2874 tak, aby bylo možné v tomto prostoru řešit např. Chodníky.

Dle požadavku KÚLK byla upravena kategorizace silnic III. třídy na území obce následovně:

| číslo silnice | kategorie dle kategorizace krajských silnic |
|---------------|---|
| III/03520 | S 6,5/50 |
| III/27814 | S 7,5/60 |
| III/2876 | S7,5/60 – úsek mezi křižovatkou se silnicí III/27814 a křižovatkou III/2873 S6,5/60 – úsek od křižovatky se silnicí III/2873 směrem na Rádlo |
| III/2877 | S 4/30 |
| III/2873 | S 7,5/60 – úsek mezi křižovatkou se silnicí III/2876 a MÚK Jeřmanice vč. větví S 6,5/60 – úsek od MÚK Jeřmanice mimo směrem na Liberec |
| III/2874 | S 6,5/50 |

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Byla vymezena (upřesněna) plocha veřejných prostranství – komunikace v lokalitě Sibiř na základě řešení uplatněné v rámci již zpracované územní studie US3. V návaznosti jsou upraveny i VPS.

DOPRAVNÍ ZÁVADY

Dopravní závady specifikované v ÚAP ORP Liberec byly posouzeny a řešeny, případně pro vysokou nákladnost či nereálnost z jiných důvodů neřešeny, v platném ÚP Jeřmanice. Při zpracování Změny č. 1 ÚP Jeřmanice nebyly zjištěny změny podmínek, které by vedly k přehodnocení řešení těchto dopravních závad.

I.D.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

I.D.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Změnou č.1 ÚP Jeřmanice se koncepce zásobování řešeného území pitnou vodou nemění.

Změnou č.1 ÚP Jeřmanice se koncepce odkanalizování obce navržená v ÚP nemění. Jako stávající byla zanesena realizovaná ČOV Jeřmanice, rozvojová plocha T.1 byla převedena do stavu pouze částečně neboť bude v budoucnu nutné rozšíření ČOV Jeřmanice z kapacitních důvodů (postupně jak bude realizována kanalizace na území obce).

I.D.2.2 ENERGETIKA A SPOJE

Změnou č.1 ÚP Jeřmanice se koncepce zásobování řešeného území energií ani koncepce spojů nemění.

I.D.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V souladu s požadavky Pokynů byla doplněna plocha občanského vybavení OV.1 v centru obce, která je navržena na části plochy veřejných prostranství – zeleň PZ.1 (ta je zmenšena); plocha je určena pro některé konkrétní záměry obce na rozšíření občanského vybavení nekomerčního charakteru (hasičská zbrojnice, mateřská škola apod.).

Na plochu stabilizovanou byla změněna velká část rozvojové plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport OT.1, jedná se o část realizovaného rekreačně sportovního areálu Javorník.

I.D.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Byla vymezena (upřesněna) plocha veřejných prostranství – komunikace PK.3 v lokalitě Sibiř na základě řešení uplatněné v rámci již zpracované územní studie US3.

Z důvodu návrhu plochy OV.1 v nejhodnější poloze v centru obce byla zmenšena plocha veřejného prostranství – zeleň PZ.1.

V souvislosti s upřesňováním a dělením rozvojové plochy B.1 byla její část přiřazena k navržené ploše veřejného prostranství – zeleň PZ.2.

I.E ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODŇMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

I.E.1 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V souladu s požadavky Pokynů byla rozšířena plocha dopravní infrastruktury silniční DS.1, která je určena pro úpravu mimoúrovňové křižovatky silnic I/35 a I/65 Rádelský Mlýn. Plocha byla upravena dle aktuálně sledované projektové dokumentace dodané pořizovatelem (zpracoval Valbek). V rámci řešení souvislostí byla vypuštěna plocha PK.1 a doplněna plocha V.1 pro vyvolanou přeložku Jeřmanického potoka. Úprava plochy DS.1 vyvolala též úpravu místního biocentra BC 1319 a místního biokoridoru BK 1319/1320.

Biocentrum 1319 (v řešeném území část)

| | |
|---|--|
| biogeografický význam, „NÁZEV“ | místní, v systému místního významu, „U DÁLNIČE“ |
| způsob vymezení | Lokalizace převzata z KOPK LK a Projektu ÚSES. Vymezeno dle aktuálního stavu v terénu, upřesněno na stav KN a OPRL. Prvek tvořen hospodářským i ochranným lesem, nárosty dřevin a keřů na ostatních plochách a TTP, částí vodního toku. Biocentrum územně jednoznačně vymezené. Upraveno v návaznosti na připravovanou úpravu MÚK Rádelský Mlýn. |
| funkčnost prvku | funkční |
| výměra v řešeném území | 37833 m ² |
| současný charakter druhů pozemků v řešené části území | lesní pozemky, ostatní plochy, vodní tok, TTP |
| identifikace části prvku dle tč. platného LHP | 748 A část |

Biokoridor 1319/1320 (v řešeném území část)

| | |
|---|---|
| biogeografický význam, „NÁZEV“ | místní, „POD DÁLNICÍ“ |
| způsob vymezení | Lokalizace převzata z KOPK LK a Projektu ÚSES. Prvek využívá část vodního toku a svahové partie pod silnicí I. třídy s nárosty dřevin a keřů, nad silnicí nárosty v okolí vodoteče. Hranice uzpůsobeny systému okolního území (Rádlo). Upraveno v návaznosti na připravovanou úpravu MÚK Rádelský Mlýn. |
| funkčnost prvku | funkční, funkčnost snížena bariérou čtyřpruhové silnice I. třídy (propustek) |
| délka | 755 m |
| současný charakter druhů pozemků v řešené části území | ostatní plochy, vodní tok, TTP, zahrada |

I.F ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V souvislosti s požadavkem na vymezení plochy čistě pro občanské vybavení v centru obce (OV.1) byla doplněna kategorie ploch "občanské vybavení – OV" vč. regulačních podmínek.

Doplňuje se kapitola F.1.6 o:

- zákaz bydlení v mobilních domech (mobilheimech) – požadavek obce;
- doplňující podmínky prostorového uspořádání zástavby na plochách změn – požadavek pokynů pořizovatele;
- řešení umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona – požadavek pokynů pořizovatele;
- zákaz pěstování rychlerostoucích energetických plodin – požadavek obce.

V rámci úprav v navržených plochách, zejména jejich dělení na menší jsou odpovídajícím způsobem upraveny regulační podmínky ploch bydlení (B) a ploch výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP) zejména jsou doplněna příslušná čísla rozvojových ploch.

Na základě požadavků doplňujících Pokynů pořizovatele ze dne 28.7.2016 se mění minimální výměra části plochy, pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení pro stabilizované plochy bydlení na 1500 m² a pro stabilizované plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport se vypouští pro návrhové plochy z podmíněně přípustného využití ubytování jako složka občanského vybavení.

Na základě požadavku ze strany pořizovatele uplatněného v rámci Pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu byla do ÚP doplněna kapitola F.1.7 Charakter zástavby, která v rámci podrobnosti ÚP definuje charakter zástavby.

I.G ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

I.G.1 VPS PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Změna č. 1 ÚP Jeřmanice pouze upravuje stávající VPS v souvislosti s úpravami ploch:

- vypouští se VPS PK.1 pro dopravní infrastrukturu (plocha byla zrušena);
- přidává se VPS PK.3 pro dopravní infrastrukturu, jedná se o náhradu části VPS D.1 v souvislosti s řešením územní studie US3;
- přidává se VPS D3 pro dopravní infrastrukturu, jedná se o část D1 vzniklou jejím rozdělením (byla již schválena v ÚP Jeřmanice);
- upravuje se VPS D.1 pro dopravní infrastrukturu, byla rozdělena;
- mění se VPS DS.1 v souvislosti s úpravou plochy DS.1 pro úpravu MÚK Rádelský Mlýn.

I.G.2 VPS PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Z důvodu realizace ČOV Jeřmanice byla zmenšena VPS T.1, která je připravena pro její rozšíření.

I.H ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č.1 ÚP Jeřmanice VPS ani VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo nevymezuje.

I.I ODŮVODNĚNÍ ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Grafická část změny č.1 ÚP Jeřmanice je zpracována se zobrazením celého řešeného území, protože měněné části mají územní průmět na různé části správního území obce Jeřmanice.

I.J ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Změna č.1 ÚP Jeřmanice nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.

I.K ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Změna č.1 ÚP Jeřmanice zachovává územním plánem vymezené územní studie US1, US2 a US3. Tuto povinnost je vhodné zachovat i přesto, že některé z uvedených územních studií jsou již zpracovány a vloženy do evidence ÚPČ, a to proto, aby zůstala zachována povinnost stavebníků se studií řídit a také proto, aby byla tato povinnost z ÚP zřejmá.

K datu zpracování změny č. 1 ÚP Jeřmanice byly již zpracovány územní studie US1 a US3.

I.L ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.,

Změna č.1 ÚP Jeřmanice nevymezuje plochy či koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území.

I.M ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změna č.1 ÚP Jeřmanice nestanovuje pořadí změn v území.

I.N ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Změna č.1 ÚP Jeřmanice nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

I.O ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č.1 ÚP Jeřmanice nenavrhuje stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

I.P LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb a jiné využití území včetně různých opatření v území. Limity určují nepřekročitelnou hranici, hodnotu, nebo rozpětí pro využití a uspořádání předmětného území za účelem zajištění funkčnosti jeho systémů, bezpečnosti, ochrany přírody a zdravého životního prostředí.

Při řešení územního plánu jsou respektována ustanovení obecně závazných právních předpisů a norem, jsou dodržena všechna ochranná a bezpečnostní pásma, pokud se řešeného území dotýkají. Tyto limity vycházející z právních předpisů a správních rozhodnutí (vstupní limity) jsou zachyceny v grafické části Odůvodnění ÚP v Koordinačním výkrese.

Limity, které stanoví územně plánovací dokumentace jsou další omezení, která jsou vyvolána schválenou koncepcí ÚP (výstupní limity) jsou zakresleny v grafické části Odůvodnění ÚP v Koordinačním výkrese jako návrh.

Limity využití území, zejména ochranná pásma, jejichž šířka není v měřítku územního plánu zobrazitelná jsou v koordinačním výkrese reprezentovány svým nositelem, tj. např. vedením či sítí, která je pak v legendě označena zároveň jako limit využití území.

I.P.1 POŽADAVKY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem budou s Ministerstvem obrany ČR projednány níže uvedené stavby:

- výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);
- stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN;
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity;
- zřizování vodních děl (přehrad, rybníky);
- vodní toky - výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- říční přístavy - výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.;
- stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

ČR - MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu MO.

Jevy sledované MO byly aktualizovány dle ÚAP v kontextu koncepce ÚP Jeřmanice včetně jejich zákonných ochranných a bezpečnostních pásem (některá nezobrazitelná v měřítku ÚP jsou uvedena pouze v textové části).

I.P.2 OCHRANNÁ PÁSMA SILNIČNÍ SÍTĚ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Ochranná pásma silnic

- silnice I. třídy: 50 m od přilehlého jízdního pásu komunikace
- silnice III. třídy: 15 m od osy vozovky.

Vzhledem k tomu, že došlo k rekatégorizaci rychlostní silnice R35 na silnici I. třídy I/35, platí pro ni ochranné pásmo 50 m (pro rychlostní silnici platilo 100 m) od osy přilehlého jízdního pásu. V tomto smyslu byl upraven i koordinační výkres.

J VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Převzato ze Zprávy o uplatňování Územního plánu obce Jeřmanice, kterou zpracoval Magistrát města Liberec, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění dne 15.12.2015 pod č. j.: HAUP/7110/109697/15/Te.

J.1 VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ NÁVRHOVÝCH PLOCH ÚZEMNÍHO PLÁNU JEŘMANICE (8/2015)

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

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 |

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.

J.2 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 (m2) | využito (m2) | procent |
|----------------------|---------------|---------------|------------|
| VZ zemědělská výroba | 20 574 | 20 574 | 100 |

Pozn.: do zastavěného území a stabilizovaných ploch byly převedeny pouze ty části využitých rozvojových ploch, které odpovídají podmínkám § 58 zák. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Z hlediska širších vztahů se změnou č. 1 ÚP Jeřmanice mění pouze nadřazená silniční síť. Změna č.1 výrazně upravuje rozvojovou plochu DS.1, která je určena pro úpravu mimoúrovňové křižovatky silnic I/35 a I/65 Rádelský Mlýn. Jedná se pouze o část plochy zasahující do řešeného území, další části leží na území sousedních obcí (Rychnov u Jablonce nad Nisou a Rádlo). Plocha byla upravena dle aktuálně sledované projektové dokumentace dodané pořizovatelem (zpracoval Valbek).

L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚP

L.1 POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

L.1.1 ÚDAJE POKYNECH PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pokyny pro zpracování návrhu 1. změny územního plánu Jeřmanice byly v červnu 2015 zpracovány pořizovatelem - Magistrátem města Liberec, Odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1. Pokyny představují přílohu Zprávy o uplatňování Územního plánu obce Jeřmanice ze dne 15. 12. 2015, č. j.: HAUP/7110/109697/15/Te.

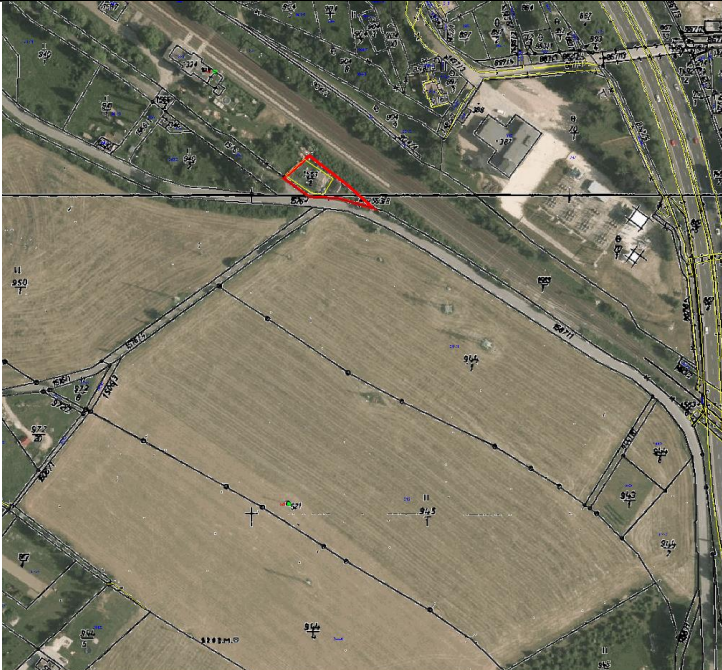
L.1.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU 1. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU JEŘMANICE

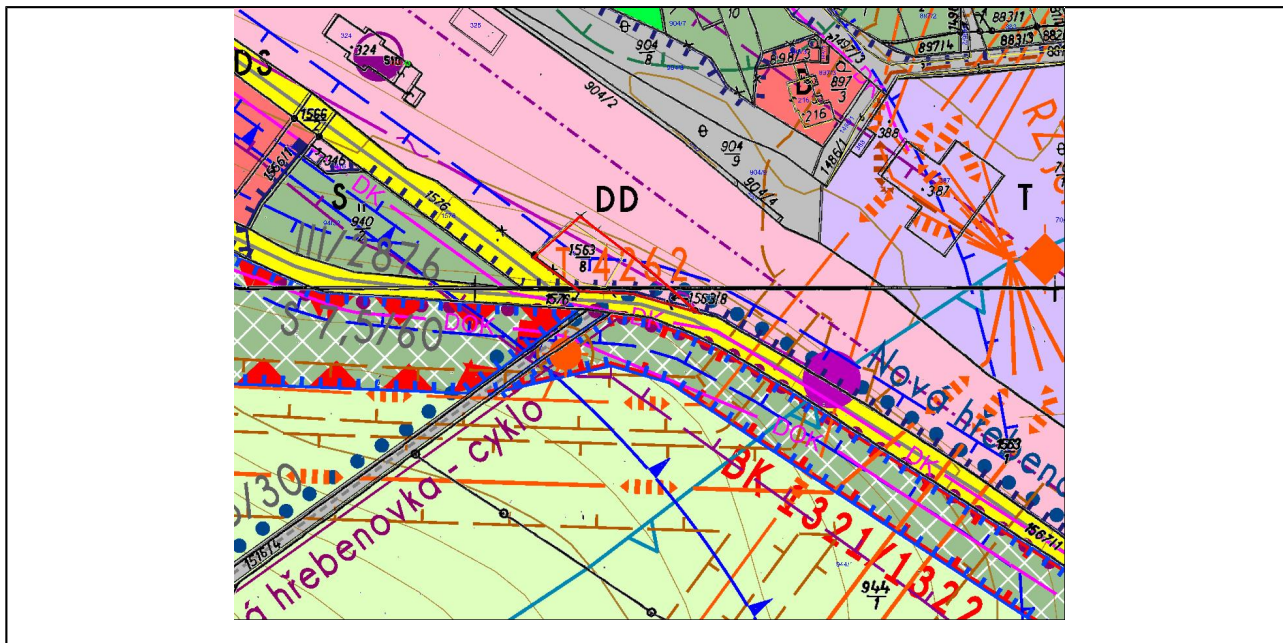
A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY; TYTO POŽADAVKY LZE DLE POTŘEBY DÁLE UPŘESNIT A DOPLNIT V ČLENĚNÍ NA POŽADAVKY NA:

- Aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na něj aktualizovat zakreslení zastavitelných ploch, které jsou již využity. Upravit výčet zastavitelných ploch v textové části.
Splněno. Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 14.7.2016. Tato úprava vedla k významným změnám vymezení návrhových ploch, zejména jejich rozdělení na více menších ploch.
- Upřesnit podmínky využití a uspořádání území zejména s ohledem na nově umísťované stavby ve vazbě na stávající. Nově umísťované stavby by svým vzhledem, tvarem, objemem a umístěním měly respektovat okolní zástavbu. Popsat charakter zástavby pro stabilizované i návrhové zastavitelné plochy.
Splněno. Doplněna kapitola F.1.7.
- Na celém území obce bude zamezeno výstavbě tzv. „mobilhome“.
Splněno. Doplněno do kap. F.1.6.
- Všechny užívané pojmy, které nevycházejí ze zákonů a prováděcích vyhlášek, budou upřesněny.
Splněno.
- Nově zastavitelné plochy musí být navrhovány v souladu s urbanistickou strukturou území a charakterem venkovského osídlení.
Splněno.
- Nové zastavitelné plochy lze vymezit změnou pouze za předpokladu, že za ně budou jiné dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy zahrnuté do ploch nezastavitelných.
Po dohodě s obcí nebyly nalezeny / vytipovány vhodné nevyužité zastavitelné plochy pro navrácení původní nezastavitelné funkce. Nové zastavitelné plochy pro bydlení nejsou vymezeny, vymezují se nové plochy zejména pro výrobu a skladování.
- Záměry nesmí narušit stávající hygienické poměry v území a pohodu bydlení.
Splněno.

- Změnou bude prověřena možnost zapracování níže uvedených záměrů.
Splněno. Záměry byly zapracovány.
- Provéřit minimální možnou výměru části plochy pro rodinný dům v lokalitě B 27.
Splněno. Bylo prověřeno, lokalita skýtá možnost výstavby tří staveb pro bydlení (či jiných v rámci regulačních podmínek).

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 přizpůsoben. | |
| 4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu | ANO |
| 5. Zastupitelstvo obce Jeřmanice schválilo podnět: | |
|  | |



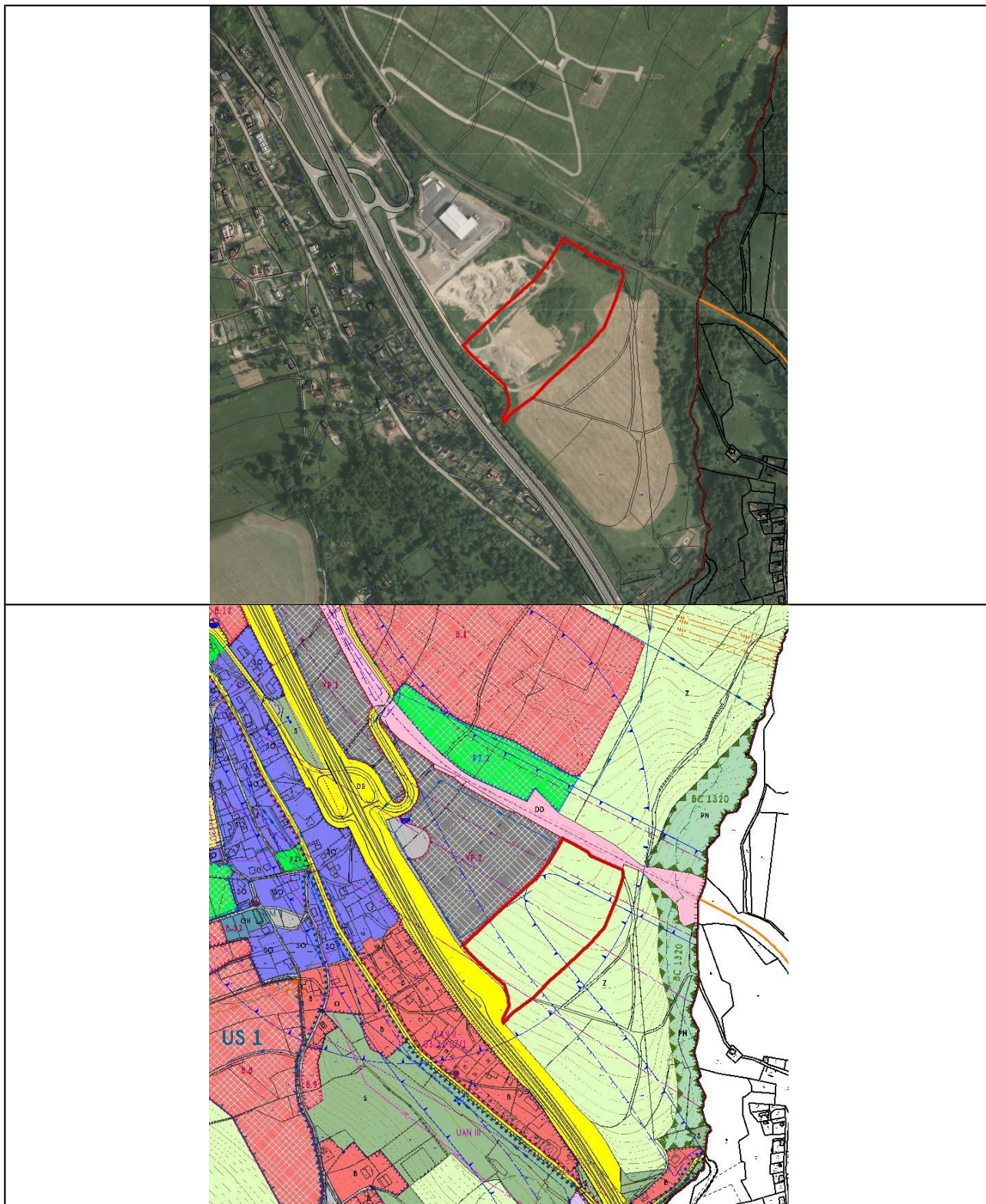
Splněno. Plocha byla zapracována

| 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 | |
| <p>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) vymezit na pozemky, na kterých se nenacházejí žádné stavby.</p> | |
| 4. Doporučení pořizovatele ke schválení podnětu | ANO |
| 5. Zastupitelstvo obce Jeřmanice schválilo podnět: | |



Splněno. Komunikace byla zpracována v souladu s poskytnutým podkladem US3.

| Přípomínka č. 1 k 1. změně územního plánu Jeřmanice | |
|--|--|
| 1. Popis změny | |
| Katastrální území | Jeřmanice |
| Parcelní číslo | 542/1 |
| Druh pozemku | Orná půda |
| Výměra pozemků | 35 750 m ² |
| Funkce dle platného ÚP | Plochy zemědělské - louky a pastviny |
| Požadavek na změnu | Změna funkčního využití parcely č. 542/1 na plochu pro průmyslovou výrobu, služby a sklady |
| Odpovídá funkci | Plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné |
| 2. Prokázání právního zájmu na podání podnětu | |
| Vlastnictví pozemku | Vlastníci pozemku |



Splněno. Plocha byla zapracována vč. dopravního napojení navazujících ploch.

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.
Splněno již v ÚP Jeřmanice v kap. D.1.1, není třeba Změnou č. 1 upravovat, viz tabulka níže.

| číslo silnice | kategorie dle kategorizace krajských silnic |
|---------------|---|
| III/03520 | S 6,5/50 |
| III/27814 | S 7,5/60 |
| III/2876 | S 7,5/60 |
| III/2877 | S 4,0/30 |
| III/2873 | S 6,5/60 |
| III/2874 | S 6,5/60 |

- Pro nové zastavitelné plochy musí být navržena kapacitní dopravní napojení, se zajištěním přehledného napojení na základní komunikační kostru.

Splněno. Navržená plocha VP.4 je napojena prostřednictvím místní komunikace (částečně stabilizované a částečně navržené – PK.2) na stávající silnici III/2873. Navržená plocha OV.1 je prostřednictvím stabilizované sítě místních komunikací v centru obce napojena na stávající silnici III/2876.

- 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.

Splněno. Již řešeno v ÚP v kap. F.1.4 Omezení změn využívání území; Koridory dopravních staveb. Chodníky jsou mimo podrobnost ÚP, jsou součástí ploch DS či PK.

- Prověřit potřebu navrhovaných VPS pro dopravní infrastrukturu (DS.1, PK.1, D1, D2), které dosud nebyly realizovány.

Splněno. DS.1 byla rozšířena dle poskytnutého podkladu; PK.1 byla zrušena, přeložka místní komunikace bude řešena v rámci plochy DS.1; D1 zůstává (rozdělena na D1 a D3), část je nahrazena upřesněnou plochou PK.3; D2 zůstává.

- Požadavek na vymezení dostatečně velké plochy v oblasti křižovatky Rádelský Mlýn (R35 a silnice I/65) pro přestavbu křižovatky z důvodu zvýšení její kapacity a bezpečnosti.

Splněno. Byla významně rozšířena plocha DS.1 dle poskytnutého podkladu, zároveň je tímto vyvolaná přeložka Jeřmanického potoka v délce cca 80 m (plocha V.1) a úprava místního biocentra BC 1319.

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.

Splněno. Koncepce zásobování vodou se změnou č. 1 nemění.

- Nové zastavitelné plochy musí být přednostně napojeny na stávající vodovodní řady, případně bude řešeno jejich prodloužení. Zároveň bude prověřena jejich kapacitnost.

Splněno. *Úkolem územního plánu je dle platné legislativy řešit koncepci zásobování vodou. Ta se v rámci Změny č. 1 ÚP Jeřmanice nemění. V ÚP nejsou evidovány a řešeny dimenze vodovodních řadů ani jejich kapacita. V případě, že nebude kapacita některého vodovodního řadu dostatečná, je třeba zvýšit jeho dimenzi či učinit jiná technická opatření.*

- 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.

Splněno. *Prověřeno, byla upravena VPS č. T.1.*

Elektro

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

Splněno. *Rozvody NN nejsou předmětem řešení ÚP, VPS zůstávají v platnosti.*

Zásobování plynem

- Neuplatňuje se.

Požadavky na občanské vybavení

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

Splněno. *Umožněno v rámci navržené plochy OV.1 v centru obce.*

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.

Splněno.

Respektovat a zapracovat do textové i grafické části návrhu UP

Pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem budou s Ministerstvem obrany ČR projednány níže uvedené stavby:

- Výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
- Stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);
- Stavby a rekonstrukce dálkových kabelových VN a VVN;
- Výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- Nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- Výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity;
- Zřizování vodních děl (přehrad, rybníky);
- Vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- Říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;

- Železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;
- Železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.;
- Stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- Veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit Ministerstvo obrany.

Splněno. *Zahrnuto do odůvodnění ÚP.*

Požadavky na veřejné zdraví

- Vytvořit základ urbanistického řešení hlučnosti v návrhových plochách pro výrobu hraničících s plochami pro bydlení.

Splněno.

- Změna bude zpracována v souladu se Zdravotní politikou Libereckého kraje.

Splněno.

- 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)

Splněno. *Již zařazeno v ÚP v kap. F.2.1 v tabulkách příslušných ploch.*

Požadavky na veřejná prostranství

- Veřejná prostranství budou vymezena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Splněno.

- Pozemky parc. č. 999/26 a 1066 k. ú. Jeřmanice budou navrženy jako veřejné prostranství.

Splněno.

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 umístování 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 umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Splněno. *Doplněno do kap. F.1.6.*

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.

Splněno.

- Respektovat dochované přírodní a estetické hodnoty a zásady urbanistického uspořádání v návaznosti na dochovanou strukturu a historický vývoj sídla.

Splněno.

Zemědělský půdní fond

- Nové zastavitelné plochy navrhnout v návaznosti na současnou zástavbu v území, tak aby byla zabráněna jen nejnútnejší plocha zemědělské půdy.

Splněno.

- Nové zastavitelné plochy navrhnout, tak aby co nejméně narušovali organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

Splněno.

- Nově navržené zastavitelné plochy na plochách ZPF budou řádně odůvodněny a bude minimalizován zásah do vysoce chráněných půd (I. a II. třídy ochrany).

Splněno. Změnou č. 1 ÚP Jeřmanice navržené nové záborové lokality leží mimo I. a II. tř. ochrany ZPF.

Pozemky určené k plnění funkce lesa

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

Splněno.

- 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).

Splněno.

- Respektovat současnou cestní síť k obhospodařování lesních pozemků a podporovat jejich údržbu.

Splněno.

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).

Splněno.

- 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).

Splněno. Prověřeno, byla upravena VPS č. T.1.

- Prověřit možnost vymezení chodníků jako VPS.

Chodníky jsou mimo podrobnost ÚP, jsou součástí ploch DS či PK.

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

Splněno. Právní stav bude zpracován po schválení změny č. 1 ÚP Jeřmanice.

L.2 POKYNY K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PŘED SPOLEČNÝM JEDNÁNÍM

L.2.1 ÚDAJE POKYNECH K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PŘED SPOLEČNÝM JEDNÁNÍM

Pokyny k úpravě 1. změny ÚP Jeřmanice před společným jednáním byly zpracovány v červenci 2016 pořizovatelem - Magistrátem města Liberec, Odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 a 28.7.2016 předány zpracovateli.

L.2.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYŇŮ K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PŘED SPOLEČNÝM JEDNÁNÍM

Závazná část:

- 1) Kapitola C.2
Mění se: zde by měla být uvedena plocha VP.2, DS1
Bez úprav, postupováno dle tel. dohody s pořizovatelem.
- 1) Doplnuje se: zde by měla být uvedena plocha PK2, PK3
Upraveno.
- 2) Pozemky parc. č. 800/16, 802, 934/9, 991/19, v k. ú. Jeřmanice zahrnout do stabilizovaných ploch. Byla vydána povolení a stavby již byly zahájeny (viz přílohy).
Bez úprav, postupováno dle tel. dohody s pořizovatelem a §58 SZ.
V grafické části u ploch návrhových měněných na plochy stabilizované (po vzoru 1. změny ÚP Chotyně) uvést i původní kódové označení plochy, které bude přeškrtnuté.
Upraveno. Požadavek je naprosto jednoznačně nad rámec požadavků stavebního zákona a prováděcích vyhlášek, dokonce je i nad rámec metodik doporučených MMR. Zpracovatel považuje užití přeškrtnutého značení u ploch, které zůstávají, pouze se mění jejich velikost, za matoucí.
- 2) V kapitole D.1 neuvádět rychlostní silnici (R35). Ta již neexistuje. Jedná se o silnici I. třídy I/35.
Upraveno.
Hluk z dopravy upravit tak, aby byla podle požadavku KHS LK. To znamená: při umístování staveb měřením hluku prokázat dodržování hygienických limitů hluku v budoucích chráněných venkovních prostorech staveb
Upraveno. V doloženém stanovisku KHS Liberec ze dne 23.11.2015, č.j.: KHSLB 24513/2015 se žádný takovýto požadavek nevyskytuje. Navíc ani „Pokyny pro zpracování návrhu 1. změny územního plánu Jeřmanice“ tento požadavek neobsahují.
- 3) Na str. 5 v kapitole odkanalizování ČOV u doplňovaného textu je 2 krát za sebou uvedeno slovo vybudována
Upraveno.

- 4) V kapitole F.1 chybí popis charakteru zástavby stávajících i navrhovaných zastavitelných ploch (požadavek pokynů kapitola A1. druhá odrážka)

Řešeno v kap. F.1.6 výroku Změny č. 1 ÚP Jeřmanice v části "Doplňující podmínky prostorového uspořádání zástavby". Podrobnost regulace musí odpovídat podrobnosti územního plánu, který jednoznačně nesmí obsahovat podrobnost náležející regulačnímu plánu či dokumentaci pro územní rozhodnutí, jako např. materiálové řešení, tvar půdorysu, poloha objektu v rámci pozemku apod., a to bez ohledu na to zda použiji pojem stavba či zástavba. Je třeba si uvědomit, že v obci Jeřmanice již byla v minulosti řada ploch zastavěna jednoznačně mětskou obytnou zástavbou a další rozsáhlé lokality jsou již naparcelovány v šachovnicové síti a jsou na nich realizovány inž. sítě, komunikace a některé stavby pro bydlení a pro další lokality jsou zpracovány územní studie v podobném duchu, proto v tuto chvíli po jednotlivých stavebnících vyžadovat "venkovský charakter zástavby" je podmínka v podstatě nesplnitelná (i kdyby na každém pozemku vznikla tradiční venkovská roubenka, nebude se jednat o venkovský charakter). Dále je třeba upozornit na to, že podrobné regulace přesahující kompetence ÚP rozhodně nejsou zárukou kvalitního architektonického řešení jednotlivých do území umístovaných staveb.

- 5) Kapitola F.2.1

– v plochách bydlení je uvedeno, že pro plochu B.26 je nutno vymezit veřejné prostranství o min. výměře 2000 m². Toto je již splněno v rámci schválené územní studie US3. Podmínka by měla být vypuštěna.

Bez úprav, postupováno dle tel. dohody s pořizovatelem.

- 6) Kapitola G Vymezení VPS a VPO,...

Nejsou zde řešeny ÚSES. Změnou se mění ÚSES u křižovatky u Rádelského mlýna a zde o tom není zmínka. V hlavním výkrese tato změna není vůbec zaznamenaná.

Bez úprav, postupováno dle tel. dohody s pořizovatelem. Jako VPO jsou v ÚP Jeřmanice uvedeny ty prvky ÚSES, které nejsou funkční a je třeba je založit provedením změny v území. V souvislosti s úpravou návrhových ploch pro MÚK Rádelský mlýn byly provedeny změny hranic biocentra BC1319 a biokoridoru BK1319/1320. Oba tyto prvky jsou zakresleny v hlavním výkrese a i přes úpravu jejich hranic jsou považovány za stabilizované a funkční, proto pro ně nejsou vymezeny VPO.

- 7) Upravit kapitolu I). Zde ponechat tabulky k jednotlivým plochám, pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie a změnit pouze údaj u lhůty. Zde uvést, že ÚS již byla schválena a slouží jako neopomenutelný podklad pro rozhodování stavebního úřadu.

Upraveno odůvodnění, postupováno dle tel. dohody s pořizovatelem. Informace o tom, že již některé územní studie byly zpracovány, byla vložena do odůvodnění Změny č. 1 ÚP Jeřmanice.

Odůvodnění:

Neuvádět rychlostní silnici

Upraveno. Pojem „rychlostní silnice“ či „R35“ byl ponechán pouze v citacích nadřazené ÚPD. Bylo nutné též upravit požadavky Ministerstva obrany ČR. Neupravovány též citace pokynů v kap. „L Vyhodnocení splnění požadavků pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP“.

- 1) Kapitola E.1 – odůvodnění zpracovat podrobněji na jednotlivé zákony viz kapitola C.2 územního plánu.

Upravena kap. E.1, souvislost s kap. C.2 ÚP dle tel dohody s pořizovatelem ignorována.

- 2) Kapitola L.1.2

u požadavku na vymezení nových zastavitelných ploch pouze za předpokladu, že za ně budou jiné dlouhodobě nevyužité ... Není důvod uvádět, že nebylo splněno, protože žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení se nepřidávaly. Pro výrobu je v současné době využito asi 70 %, tak tento požadavek se na plochu VP3 a VP4 nevztahuje.

Upraveno.

U požadavku na prověření minimální možné výměry části plochy pro RD v lokalitě B 27, měla být uvedena plocha B 29. Bylo špatně uvedeno v zadání. Měla být prověřena plocha B 29.

Prověřeno. Postupováno dle tel. dohody s pořizovatelem. Pro plochu B.29 byla stanovena minimální výměra části plochy, pro jeden rodinný dům nebo jednu stavbu občanského vybavení na 1200 m².

- 3) Kapitola A2. - U jednotlivých požadavku, u kterých je pouze uvedeno, že jsou splněny, doplnit údaj, ve které kapitole je požadavek splněn, nebo řešen.

V Odůvodnění se vyskytuje pouze kapitola A – Postup při pořízení změny územního plánu, která je celá v kompetenci pořizovatele. Podkapitola A.2 není uvedena. Předpokládáme, že je tím myšlena kapitola A2 Pokynů, tj. kapitola L.1.2 Odůvodnění, údaje byly doplněny.

- 4) Kapitola N.1.4 – Kompenzace nejsou potřeba, protože nebyly vymezeny žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení a pro nové plochy výroby nejsou potřeba.

Upraveno.

Pokyny nad rámec zadání

- I. Jako VPS zařadit páteřní komunikace, které navazují na krajskou komunikaci (viz příloha).
Splněno (kap. G.1.1).
- II. Pro stabilizované plochy bydlení snížit výměru z 1800 m² a 1500 m².
Splněno (kap. F.2.1).
- III. Pro plochu OT.1 vyloučit možnost umístění nových staveb pro ubytování. Tímto regulativem by mělo být zabráněno spekulativní výstavbě například staveb pro ubytování, které by se následně mohly rozprodat a složit jako RD.
Splněno (kap. F.2.1).

L.3 POKYNY K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

L.3.1 ÚDAJE POKYNECH K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Pokyny k úpravě 1. změny ÚP Jeřmanice po společném jednání byly zpracovány pořizovatelem - Magistrátem města Liberec, Odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 a dne 22.12.2016 předány zpracovateli. Dne 3.2.2017 byly zpracovateli doručeny pořizovatelem poslední podklady pro úpravu Změny č. 1 ÚP Jeřmanice.

L.3.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYNU K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

- 1) Pro plochy B.1, B.38, B.39, B.40 doplnit podmínku: „Při umístění staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na železnici v budoucích chráněných prostorech.“

Podmínka byla vložena.

- 2) Pro plochy B.24, B.41, B.42 doplnit podmínku: „Při umístění staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na pozemní komunikaci v budoucích chráněných prostorech.“

Podmínka byla vložena.

- 3) Pro plochu VP.4 doplnit podmínku: „U ploch s rozdílným využitím, s ohledem na negativní ovlivnění zdravotního stavu obyvatelstva a po zhodnocení zdravotních rizik, nelze souhlasit s umístěním stavby nebo zařízení pro tyto funkční plochy bez doložení dodržení hygienických limitů hluku v chráněných prostorech“.

Podmínka byla přeformulována s ohledem na užití ve výroku ÚP. Obsahuje části, které ji jen odůvodňují. „Při umístění staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu v ploše VP.4 v chráněných prostorech.“. Zmiňované důvody vložení podmínky jsou zařazeny do odůvodnění, kap. I.C.

- 4) Doplnit podmíněně přípustné využití plochy bydlení (pozemek p.č. 1563/8, v k.ú. Jeřmanice) u nádraží: „Plochu nelze užívat pro trvalé bydlení“. Případně vymezit novou funkční plochu rekreace.

Splněno. Požadavek byl řešen jiným způsobem – do tab. ploch bydlení v kap. F.2.1 do části „podmínky, jejichž splněním je podmíněno využití uvedených ploch“ byla vložena podmínka: „stabilizovaná plocha bydlení na p.p.č. 1563/8 v k.ú. Jeřmanice – při umístění staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na železnici v budoucích chráněných prostorech (platí i pro dodatečné povolování staveb).“ Toto řešení nevyžaduje zakládat novou kategorii ploch v ÚP (pouze z důvodu řešení hluku na jedné stabilizované ploše / parcele) ani nevyžaduje vylučovat hlavní využití plochy bydlení a přitom je zajištěno, že v ploše nevznikne stavba, kde by nebyly dodrženy hygienické limity hluku z provozu na železnici v budoucích chráněných prostorech. Řešení bylo konzultováno s pořizovatelem a KHS.

- 5) Odůvodnit plochu VP4:

Plocha je vedena v katastru nemovitostí jako orná půda. Zdůvodnit předloženého řešení návrhové plochy tak, jak je stanoveno v § 5 zákona o ochraně ZPF, tj. je třeba navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, přitom se musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to z pravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Dále nejsou dodrženy zásady ochrany ZPF podle § 4 zákona o ochraně ZPF, tj. pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.

Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. V daném případě není zohledněno 21% nevyužitých zastavitelných ploch pro výrobu a nevyužitých 94 % zastavitelných ploch pro bydlení.

Prokázat nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy.

V návrhu není zohledněno, že je nutné odnímat nejnutnější plochy zemědělského půdního fondu a odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. Dále není zohledněna zásada co nejmenšího narušení organizace zemědělského půdního fondu a co nejmenšího narušení hydrologických a odtokových poměrů ve svažitém terénu při předpokládaném záboru zemědělské půdy na cca 3,5 ha.

Doplněna kap. N.1.1 odůvodnění.

- 6) odůvodnění – textová část: str. 37, kap. L.2.2, ... *na str. 37 nebylo nalezeno označení „R35“*

část Odůvodnění: KÚ LK OD požaduje opravit v kap. I.C, odst. 4 ... *opraveno*

na str. 14, I.D.1, odst. 1 ... *opraveno (str.15)*

na str. 15, K, odst. 1 ... *opraveno (str.16, kap. I.E.1)*

na str. 24 a L.1.2, podkap. A.2, odsek 5 na str. 28 označení silnice „R35“ na „I/35“ ... *nebylo nahrazeno (viz níže)*

Označení „R35“ bylo v odůvodnění nahrazeno označením „I/35“, nikoliv však v kapitolách „B - Soulad změny č.1 územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“ a „L - Vyhodnocení splnění požadavků pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP“, kde se jedná o citace nadřazené ÚPD nebo pokynů pořizovatele.

- 7) Doplnit do odůvodnění požadavky MO ČR

Respektovat a zpracovat do textové i grafické části návrhu UP

- Výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
- Stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);
- Stavby a rekonstrukce dálkových kabelových VN a VVN;
- Výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM;
- Nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- Výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity;
- Zřizování vodních děl (přehrady, rybníky);
- Vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- Říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;
- Železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;
- Železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařízení apod.;
- Stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;

Veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.

Výše uvedený požadavek byl již v rámci předchozí úpravy doplněn – odůvodnění, kap. I.P.1.

- 8) Opravit překlep v textové části odůvodnění, kde je silnice I/35 označena chybně jako silnice R35 a v grafické části – výkresu širších vztahů je silnice I/35 a dálnice D10 chybně označena jako rychlostní silnice.

Textová část opravena – viz bod 6). Grafická část je již v pořádku.

Pojem rychlostní silnice byl zrušen a došlo k roztřídění dálnic na dálnice I. a II. třídy.

- 9) S ohledem na požadavek Krajského úřadu Libereckého kraje na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, zpracovat vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Zpracování tohoto požadavku zajistí obec pomocí jiného zpracovatele.

Bez reakce.

L.4 POKYNY K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PŘED VEŘEJNÝM PROJEDNÁNÍM

L.4.1 ÚDAJE POKYNECH K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PŘED VEŘEJNÝM PROJEDNÁNÍM

Pokyny k úpravě 1. změny ÚP Jeřmanice před veřejným projednáním byly zpracovány pořizovatelem - Magistrátem města Liberec, Odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 a dne 19.7.2017 předány zpracovateli.

L.4.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYNU K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PŘED VEŘEJNÝM PROJEDNÁNÍM

Do textové části územního plánu doplnit podmínky k lokalitám:

- 1) DS.1: „Na projektové úrovni bude zpracováno podrobné biologické hodnocení a v rámci stavby prověřit možnosti zlepšení migrační prostupnosti údolí Mohelky s dálnicí.“

Splněno, do kap. C.2 byly k ploše SD.1 vloženy věty „Na projektové úrovni bude zpracováno podrobné biologické hodnocení. V rámci následujících stupňů projektové přípravy prověřit možnosti zlepšení migrační prostupnosti údolí Mohelky.“ Text byl jemně upraven z důvodu zajištění věcné a jazykové správnosti.

- 2) VP.4: - bude doplněn regulativ pro přípustné využití: „pouze činnosti, které nezpůsobí obtěžování obyvatel emisemi znečišťujících látek do ovzduší, zápachem a hlukem (v důsledku podstatného zhoršení stávající situace).

Splněno, do kap. C.2 byla k ploše VP.4 vložena věta „Pouze činnosti, které nezpůsobí obtěžování obyvatel emisemi znečišťujících látek do ovzduší, zápachem nebo hlukem.“

Prověřit prodloužení pásu PZ.2 nad železniční tratí v šířce plochy VP.4.

Prověřeno, plocha PZ.2 ponechána beze změny. Plocha veřejného prostranství – zeleň PZ.2 samozřejmě může plnit funkci izolační zeleně mezi obytnou zástavbou a potenciálními zdroji negativních vlivů jako je železniční dráha, plochy výroby a skladování či čtyřpruhová silnice I. třídy, ovšem její hlavní smysl je v jejím využití zejména pro denní rekreaci obyvatel okolních ploch bydlení, přičemž není nikde psáno, zda má být na ploše umístěna vysoká či nízká zezeň. Rozšíření plochy PZ.2 by mohlo být uskutečněno pouze na úkor plochy zemědělské, přičemž by se jednalo o obtížně odůvodnitelný zábor ZPF. Izolační funkci mohou stejně či lépe zastat remízky vysoké zeleně přírodě blízkého charakteru realizované v rámci ploch zemědělských, dopravní infrastruktury – drážní a nebo v rámci ploch výroby a skladování. Části těchto remízků jsou již v území založeny.

L.5 POKYNY K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

L.5.1 ÚDAJE POKYNECH K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Pokyny k úpravě 1. změny ÚP Jeřmanice po veřejném projednání byly zpracovány pořizovatelem - Magistrátem města Liberec, Odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování, nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1 a dne 5.10.2017 předány zpracovateli.

L.5.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ POKYŇŮ K ÚPRAVĚ 1. ZMĚNY ÚP JEŘMANICE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

- Vzhledem k blízkosti navrhované průmyslové zóny tvořené návrhovými plochami VP1 až VP4 a návrhových ploch bydlení (komplex návrhových ploch za železnicí) doplnit do regulativu pro plochy výroby a skladování do podmínky požadavek, že v budoucnosti nesmí dojít k obtěžování v nejbližší obytné zástavbě emisemi včetně zápachu.

Splněno, do kap. F.2.1 do regulativu ploch VP byla doplněna podmínka: VP.1, VP.2, VP.3, VP.4 – při využití ploch nesmí dojít k obtěžování v nejbližší obytné zástavbě hlukem a emisemi včetně zápachu.

- Opravit a doplnit:

Textová část – závazná část: Str. 3-4, kap. C.2, tabulka:

KÚ LK OD požaduje zároveň doplnit u lokality B.33 – B40 text ve sloupci „specifika jednotlivých ploch“, a to „Při umístění staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku z provozu na pozemní komunikaci v budoucích chráněných prostorech.“

Splněno, do tab. v kap. C.2 byla věta u uvedených ploch doplněna.

Textová část – odůvodnění: Str. 30, kap. L.1.2, podkap. A.2, část Doprava, tabulka:

Opravit v tabulce návrhové kategorie následovně:

- u silnice III/2876:

S7,5/60 – úsek mezi křižovatkou se silnicí III/27814 a křižovatkou III/2873

S6,5/60 – úsek od křižovatky se silnicí III/2873 směrem na Rádlo

Splněno, v tomto smyslu upravena výroková část, kap. D.1.1 (nelze měnit předchozí vyhodnocení pokynů pořizovatele).

- u silnice III/2874: S 6,5/50

Splněno, v tomto smyslu upravena výroková část, kap. D.1.1 (nelze měnit předchozí vyhodnocení pokynů pořizovatele).

| číslo silnice | kategorie dle kategorizace krajských silnic |
|---------------|---|
| III/03520 | S 6,5/50 |
| III/27814 | S 7,5/60 |
| III/2876 | S 7,5/60 (mezi křižovatkami silnic III/27814 a III/2873) S 6,5/60 (od křižovatky se silnicí III/2873 směrem na Rádlo) |
| III/2877 | S 4/30 |
| III/2873 | S 7,5/60 (mezi křižovatkou se silnicí III/2876 a MÚK Jeřmanice vč. větví) S 6,5/60 (od MÚK Jeřmanice mimo směrem na Liberec) |
| III/2874 | S 6,5/50 |

Níže uvedená tabulka upravená dle požadavku byla vložena do kap. I.D.1 (nelze měnit předchozí vyhodnocení pokynů pořizovatele).

| číslo silnice | kategorie dle kategorizace krajských silnic |
|---------------|---|
| III/03520 | S 6,5/50 |
| III/27814 | S 7,5/60 |
| III/2876 | S7,5/60 – úsek mezi křižovatkou se silnicí III/27814 a křižovatkou III/2873 S6,5/60 – úsek od křižovatky se silnicí III/2873 směrem na Rádlo |
| III/2877 | S 4/30 |
| III/2873 | S 7,5/60 – úsek mezi křižovatkou se silnicí III/2876 a MÚK Jeřmanice vč. větví S 6,5/60 – úsek od MÚK Jeřmanice mimo směrem na Liberec |
| III/2874 | S 6,5/50 |

Grafická část: Koordinační výkres:

KÚ LK OD požaduje opravit v koordinačním výkresu návrhovou kategorii:

- u silnice III/2876 S6,5/60 – úsek od křižovatky se silnicí III/2873 směrem na Rádlo
- u silnice III/2874: S 6,5/50
- u silnice III/2873 v úseku mezi křižovatkami se silnicí III/2876 a MÚK Jeřmanice vč. přírodných větví na S 7,5/60.

Splněno, upraven popis v koordinačním výkrese u silnice III/2874, a v úseku od křižovatky se silnicí III/2873 směrem na Rádlo.

3. Vypustit z Odůvodnění přílohy – scany dokumentů nebo uvést pouze odkazy na tyto dokumenty.

Splněno, z kap. Q odůvodnění byly dokumenty vypuštěny. Uvedení odkazů na dokumenty se již nejeví smysluplné, vzhledem k tomu, že Krajský úřad Libereckého kraje z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů vyjádřil se zábořem plochy souhlas.

4. Textová část – odůvodnění: Popsat jak bylo zohledněno stanovisko SEA v kapitole H. V této kapitole uvést např.: Požadavek dotčeného orgánu k ploše DS.1, aby na projektové úrovni bylo zpracováno podrobné biologické hodnocení a v rámci stavby prověřit možnosti zlepšení migrační prostupnosti údolí Mohelky s dálnicí byl zohledněn a zpracován do kapitoly C.2 „Zastavitelné plochy“, kde byl k ploše DS.1 uveden požadavek...

Splněno, doplněna kap. H.

5. Do odůvodnění územního plánu nebo jako přílohou územního plánu uvést níže uvedené regulace, které mají sloužit jako pomůcka při řešení charakteru zástavby, který je nově stanoven změnou územního plánu.

Obecně

Pravidla jsou popisem základních principů, charakteru stavebních aktivit zaručujícím další kontinuitu vývoje a harmonii celku. Nemají bránit individualizovanému pojetí budoucí zástavby v jejich poměrně volně popsaných rysech. Vzhledem k proměnlivému charakteru území vyžaduje každý stavební zásah i v rámci těchto pravidel individuální posouzení a k tradici loajální i kreativní přístup.

Zástavbu budou tvořit samostatně stojící objekty drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s obytnými i hospodářskými zahradami.

Parcelace a umístění staveb na pozemku

V nově navrhovaných lokalitách určených k možné zástavbě bude případná další parcelace odpovídat charakteru jejich bezprostředního okolí.

Umístění staveb na pozemku, způsob zástavby novými objekty bude odpovídat lokalitě, v níž má být umístěn. V rámci zastavěného území budou objekty umístěny, pokud terénní podmínky a odstupy od okolních objektů dovolí, poblíž a podél přístupových komunikací, v rámci lokalit kontaktních se zastavěným územím navíc tak, aby větší, nezastavěná část byla orientována do volné krajiny. V nové soustředěné zástavbě zachovat uliční

čáry a stavební čáry. Orientaci hřebene zachovat i při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch. V členitém terénu orientace staveb převážně souběžně s vrstevnicemi.

Výška, půdorysná forma objektů a hmotové řešení

- Maximální výška objektů je 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví. Maximální výška staveb je 10 m, pokud to nenaruší krajinný ráz.
- Forma objemu je jednoduchá pravoúhlého, obdélného půdorysu, podélného tvaru, v poměru 1:2 – 1:3. Možná jsou i půdorysná uspořádání ve tvaru písmene „L“, „T“ a „U“. Nevhodné jsou půdorysy čtvercové, obých, křivkových a polygonálních tvarů nebo půdorysy velmi členité. Základní objem stavby by měl mít jednoduchý tvar bez balkonů a lodžii ve štítech.
- Koeficient zastavění nadzemními stavbami stavebních pozemků bude maximálně 15 - 18%. Maximální zastavěná plocha všech staveb na pozemku (pozemcích) stavebníka je 300 m². Stavby související s bydlením svojí zastavěnou plochou nepřesáhnou zastavěnou plochu pro bydlení.
- Stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat.
- Odstup staveb od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace min. 5m. Odstup mezi vjezdovou stěnou garáže nebo parkovacího stání a veřejným prostranstvím je min. 6m.

Umístění objektů v terénu

Stavby budou v terénu umístěny s co možná nejmenším navýšením 1.n. p. nad okolní terén (cca 30-50cm). Okolní terén nebude zásadním způsobem měněn (zářezy, opěrné zdi, terasy, valy) a bude upravován jen terénními změnami, nutnými násypy a výkopy plynule navazujícími na okolní rostlý terén.

Střechy a střešní otvory

Doporučená forma zastřešení je v místě obvyklá symetrická sedlová střecha o sklonu 30 – 50 % s hřebenem orientovaným souběžně s delší stranou půdorysu. Přípustné je zastřešení pultovou nebo plochou střechou (resp. soustavou těchto střech) v případě vhodného osazení objektu do území. Ploché střechy lze umístit pouze do plochy B.1, B.33 – B.40 nacházející se severně nad tratí a plochy B.2 a B.3.

Nevhodné je zastřešení valbovou nebo stanovou střechou na hlavní hmotě.

Střešní otvory budou řešeny formou v místě obvyklých tvarů vikýřů.

Materiály a barevnost

Doporučeno je použití v místě tradičních materiálů: dřevo (tmavých odstínů), hladké, jednobarevné omítky ve světlých odstínech teplých tónů, v místě se vyskytující kámen.

Na průčelích staveb není vhodné používat keramické obklady. Nevhodné jsou kovové přístavby a kolny.

Přestavby a dostavby

Při přestavbách nebo dílčích dostavbách bude použito obdobných architektonických forem, materiálů a barevnosti jako na původním objektu. Obdobně při řešení okenních otvorů, včetně střešních, dveří a vrat.

Oplocení

Pokud bude provedeno, je doporučeno transparentní tradiční dřevěné oplocení (tmavých odstínů) s vertikálními plaňkami, bez, nebo s minimálními podezdívkami, dřevěnými nebo kovovými sloupky. Povoleno je i pletivové. Nepřípustné je budování ohradních zdí.

Splněno, regulace byly zařazeny do kap. Q odůvodnění.

M VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

Změna č.1 ÚP Jeřmanice nenavrhuje záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

N VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

N.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Vyhodnocení bylo provedeno dle aktuální společné metodiky MMR, MŽP a ÚÚR „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“.

N.1.1 PLOCHY ZASTAVITELNÉ

Zařazení lokalit v plochách s rozdílným způsobem využití

| | |
|---|---|
| zastoupené lokality (uvedeny pouze lokality vyžadující změnu druhu pozemku = předmět vyhodnocení záborů) | stručná charakteristika převažujícího budoucího funkčního využití |
| Návrh ploch zastavitelných (Z) | |
| OV.1 | plocha občanského vybavení (OV) |
| PK.2 | plocha veřejných prostranství – komunikace (PK) |
| DS.1 | plocha dopravní infrastruktury – silniční (DS) |
| VP.4 | plocha výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP) |

Přehled struktury záborových lokalit dle základních druhů pozemků

| lokality | celková výměra | ZPF celkem | z toho | | | NZP celkem | z toho PUPFL | ZÚ | ochrana ZPF | | třídy ochrany ZPF |
|----------|----------------|------------|-----------|---------------|------|------------|--------------|------|--------------|---------------|-------------------|
| | | | orná půda | zahrady, sady | TTP | | | | I.+II. třída | III.-V. třída | |
| OV.1 | 9343 | 7828 | 2102 | 0 | 5726 | 1515 | 0 | 1515 | 0 | 7828 | III., V. |
| PK.2 | 1647 | 1145 | 1145 | 0 | 0 | 502 | 0 | 0 | 0 | 1145 | V. |
| DS.1 | 40306 | 339 | 0 | 0 | 339 | 39967 | 3297 | 0 | 0 | 339 | V. |
| VP.4 | 33823 | 33823 | 33823 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 33823 | III.,V. |
| celkem Z | 85119 | 43135 | 37070 | 0 | 6065 | 41984 | 3297 | 1515 | 0 | 43135 | |

Níže uvedené lokality nebyly hodnoceny (v souladu s metodikou):

- plochy bydlení – B.33, B.34, B.35, B.36, B.37, B.38, B.39 a B.40 – jedná se o plochy vzniklé rozdělením původní celistvé lokality B.1, jejíž zábor byl vyhodnocen v ÚP Jeřmanice, nejedná se o nový zábor;
- plochy bydlení – B.41, B.42, B.43 – jedná se o plochy vzniklé rozdělením původní celistvé lokality B.23, jejíž zábor byl vyhodnocen v ÚP Jeřmanice, nejedná se o nový zábor;
- plochy výroby a skladování – VP.3 – jedná se o plochu vzniklou rozdělením původní celistvé lokality VP.1 jejíž zábor byl vyhodnocen v ÚP Jeřmanice, nejedná se o nový zábor;
- plochy veřejných prostranství - komunikace – PK.3 – jedná se o plochu, která rozšiřuje stávající komunikaci nevyhovujících parametrů, její rozšíření je provedeno na úkor sousedních stabilizovaných ploch bydlení a navržených ploch bydlení B.24 a B.26 jejichž zábor byl vyhodnocen v ÚP Jeřmanice, nejedná se o nový zábor;
- lokality, jejichž zábor byl vyhodnocen v ÚP Jeřmanice a jsou pouze zmenšeny (převedením jejich částí do stabilizovaných ploch a nebo na úkor jiné plochy.

Odůvodnění návrhu rozvojové plochy výroby a skladování VP.4:

Úkol na zařazení této plochy pro výrobu a skladování byl jednoznačně specifikován v Pokynech pro zpracování návrhu 1. změny územního plánu Jeřmanice a po drobné úpravě ve vztahu k okolnímu území byla tato plocha navržena ve změně č. 1 ÚP Jeřmanice jako plocha změny ze zemědělské na plochu výroby a skladování s označením VP.4. Plocha byla řádně vyhodnocena z hlediska záboru ZPF (odůvodnění, kap. N.1 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF).

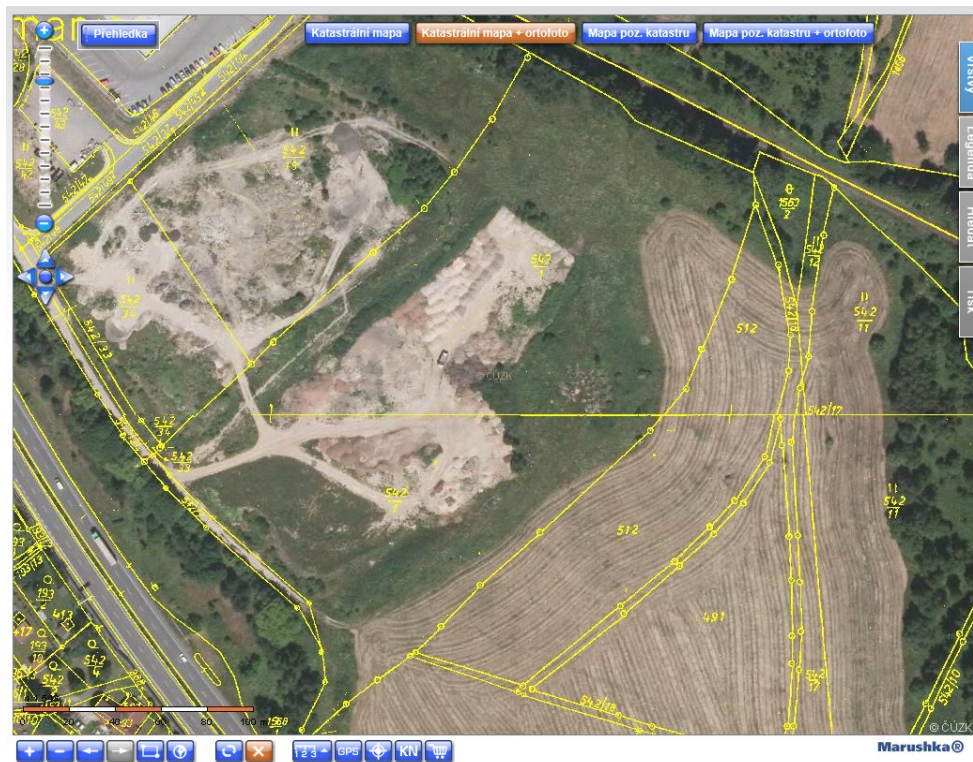
Za alternativní řešení lze považovat nulovou variantu.

Zároveň byly prověřeny možnosti využít pro tento účel nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Takové možnosti v řešeném území nebyly nalezeny.

Pokud hodnotíme využití rozvojových ploch pro výrobu v řešeném území, pak je třeba uvést, že již 79% zastavitelných ploch pro výrobu je využito. Proto je třeba změnou č. 1 ÚP Jeřmanice navrhnout další. Procento využití ploch pro bydlení je irelevantní, tyto funkce nejsou zaměnitelné ani kompatibilní.

Z důvodu minimalizace narušení organizace ZPF je plocha VP.4 navržena jako přiléhající k již schválené ploše výroby VP.2 a ke stávající železniční dráze na straně jedné a stávající čtyřpruhové silnici I/35 na straně druhé. Jihovýchodně od plochy VP.4 zůstává souvislá část ZPF, na níž je zajištěn přístup po komunikaci ozn. PK.2. Hydrologické odtokové poměry ve vztahu ke zbývající části ZPF narušeny nejsou, terén se svažuje převážně k levostrannému přítoku Jeřmanického potoka směrem od Milířů, který není návrhem plochy VP.4 nijak dotčen. Navíc je zřejmé, že liniovou odtokovou bariéru tvoří zejm. stávající železniční dráha severovýchodně od plochy VP.4.

Obr.: mapa katastru nemovitostí s podloženou ortofotomapou



Plocha VP.4 leží z větší části na ZPF tř. ochrany III. a z menší části na tř. ochrany V., její vymezení je zdůvodněno zejména návazností na stávající průmyslovou zónu a plochu VP.2 tak, aby zbývající část ZPF byla souvislá a obhospodařovatelná. Navíc, jak je zřejmé z obrázku níže, v ploše již v minulosti došlo k zásahům, které do značné míry znehodnotily zemědělskou půdu a stávající obhospodařovaná plocha ZPF jen minimálně zasahuje do plochy VP.4.

Zdroj:<http://nah.cuzk.cz/> (27.12.2016)

N.1.2 PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

Zařazení lokalit v plochách s rozdílným způsobem využití

| | |
|---|---|
| zastoupené lokality (uvedeny pouze lokality vyžadující změnu druhu pozemku = předmět vyhodnocení záborů) | stručná charakteristika převažujícího budoucího funkčního využití |
| Návrh ploch nezastavitelných (N) | |
| V.1 | plocha vodní a vodohospodářská (V) |

Přehled struktury záborových lokalit dle základních druhů pozemků

| lokalita | celková výměra | ZPF celkem | z toho | | | NZN celkem | z toho PUPFL | ZÚ | ochrana ZPF | | třídy ochrany ZPF |
|----------|----------------|------------|-----------|---------------|-----|------------|--------------|----|--------------|---------------|-------------------|
| | | | orná půda | zahrady, sady | TTP | | | | I.+II. třída | III.-V. třída | |
| V.1 | 285 | 0 | 0 | 0 | 0 | 285 | 285 | 0 | 0 | 0 | - |
| celkem N | 285 | 0 | 0 | 0 | 0 | 285 | 285 | 0 | 0 | 0 | - |

N.1.3 ZÁBORY MELIOROVANÝCH POZEMKŮ DRENÁŽNÍM ODVODNĚNÍM

Nenavrhují se.

N.1.4 KOMPENZACE

Kompensace se nenavrhují, protože nebyly vymezeny žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení a pro nové plochy výroby se nepožadují.

N.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 1 ÚP Jeřmanice vyvolává potřebu záboru PUPFL, jedná se o výměru cca 0,32 ha a zábor je vyvolán rozšířenou plochou dopravní infrastruktury silniční DS.1, která je určena pro úpravu mimoúrovňové křižovatky silnic I/35 a I/65 Rádelský Mlýn. Tato plocha je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.

Přehled struktury záborových lokalit

| lokalita | celková výměra | ZPF celkem | z toho | | | NZN celkem | z toho PUPFL | ZÚ | ochrana ZPF | | třídy ochrany ZPF |
|----------|----------------|------------|-----------|---------------|-----|------------|--------------|----|--------------|---------------|-------------------|
| | | | orná půda | zahrady, sady | TTP | | | | I.+II. třída | III.-V. třída | |
| DS.1 | 40306 | 339 | 0 | 0 | 339 | 39967 | 3297 | 0 | 0 | 339 | V. |

O NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel

P VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Pořizovatel

Q PŘÍLOHY

REGULACE, KTERÉ MAJÍ SLOUŽIT JAKO POMŮCKA PŘI ŘEŠENÍ CHARAKTERU ZÁSTAVBY, KTERÝ JE NOVĚ STANOVEN ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pozn.: zpracováno pořizovatelem

Obecně

Pravidla jsou popisem základních principů, charakteru stavebních aktivit zaručujícím další kontinuitu vývoje a harmonii celku. Nemají bránit individualizovanému pojetí budoucí zástavby v jejich poměrně volně popsanych rysech. Vzhledem k proměnlivému charakteru území vyžaduje každý stavební zásah i v rámci těchto pravidel individuální posouzení a k tradici loajální i kreativní přístup.

Zástavbu budou tvořit samostatně stojící objekty drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) obdélných půdorysů a jednoduchých tvarů s obytnými i hospodářskými zahradami.

Parcelace a umístění staveb na pozemku

V nově navrhovaných lokalitách určených k možné zástavbě bude případná další parcelace odpovídat charakteru jejich bezprostředního okolí.

Umístění staveb na pozemku, způsob zástavby novými objekty bude odpovídat lokalitě, v níž má být umístěn. V rámci zastavěného území budou objekty umístěny, pokud terénní podmínky a odstupy od okolních objektů dovolí, poblíž a podél přístupových komunikací, v rámci lokalit kontaktních se zastavěným územím navíc tak, aby větší, nezastavěná část byla orientována do volné krajiny. V nové soustředěné zástavbě zachovat uliční čáry a stavební čáry. Orientaci hřebene zachovat i při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch. V členitém terénu orientace staveb převážně souběžně s vrstevnicemi.

Výška, půdorysná forma objektů a hmotové řešení

- Maximální výška objektů je 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví. Maximální výška staveb je 10 m, pokud to nenaruší krajinný ráz.
- Forma objemu je jednoduchá pravoúhlého, obdélného půdorysu, podélného tvaru, v poměru 1:2 – 1:3. Možná jsou i půdorysná uspořádání ve tvaru písmene „L“, „T“ a „U“. Nevhodné jsou půdorysy čtvercové, oblých, křivkových a polygonálních tvarů nebo půdorysy velmi členité. Základní objem stavby by měl mít jednoduchý tvar bez balkonů a lodžii ve štítech.
- Koeficient zastavění nadzemními stavbami stavebních pozemků bude maximálně 15 – 18 %. Maximální zastavěná plocha všech staveb na pozemku (pozemcích) stavebníka je 300 m². Stavby související s bydlením svojí zastavěnou plochou nepřesáhnou zastavěnou plochu pro bydlení.
- Stavby na sousedních pozemcích na sebe nesmí stavebně navazovat.
- Odstup staveb od veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace min. 5m. Odstup mezi vjezdovou stěnou garáže nebo parkovacího stání a veřejným prostranstvím je min. 6m.

Umístění objektů v terénu

Stavby budou v terénu umístěny s co možná nejmenším navýšením 1.N.P. nad okolní terén (cca 30-50 cm). Okolní terén nebude zásadním způsobem měněn (zářezy, opěrné zdi, terasy, valy) a bude upravován jen terénními změnami, nutnými náspy a výkopy plynule navazujícími na okolní rostlý terén.

Střechy a střešní otvory

Doporučená forma zastřešení je v místě obvyklá symetrická sedlová střecha o sklonu 30 – 50 % s hřebenem orientovaným souběžně s delší stranou půdorysu. Příпустné je zastřešení pultovou nebo plochou střechou (resp. soustavou těchto střech) v případě vhodného osazení objektu do území. Ploché střechy lze umístit pouze do plochy B.1, B.33 – B.40 nacházející se severně nad tratí a plochy B.2 a B.3.

Nevhodné je zastřešení valbovou nebo stanovou střechou na hlavní hmotě.

Střešní otvory budou řešeny formou v místě obvyklých tvarů vikýřů.

Materiály a barevnost

Doporučeno je použití v místě tradičních materiálů: dřevo (tmavých odstínů), hladké, jednobarevné omítky ve světlých odstínech teplých tónů, v místě se vyskytující kámen.

Na průčelích staveb není vhodné používat keramické obklady. Nevhodné jsou kovové přístavby a kolny.

Přestavby a dostavby

Při přestavbách nebo dílčích dostavbách bude použito obdobných architektonických forem, materiálů a barevnosti jako na původním objektu. Obdobně při řešení okenních otvorů, včetně střešních, dveří a vrat.

Oplocení

Pokud bude provedeno, je doporučeno transparentní tradiční dřevěné oplocení (tmavých odstínů) s vertikálními plačkami, bez, nebo s minimálními podezdívkami, dřevěnými nebo kovovými sloupky. Povoleno je i pletivové. Nepříпустné je budování ohradních zdí.