



OBEC JEŘMANICE

Pastevní 274, 463 12 Jeřmanice

Magistrát města Liberec
odbor stavební úřad
nám. Dr. E. Beneše 1
460 59 Liberec 1
K č. j.: SURR/7130/029592/21 – Ře

V Jeřmanicích dne 15.4.2021

Námítky k územnímu řízení ve věci stavby nazvané „Hala pro výrobu a skladování Jeřmanice, Milířská“

na pozemcích parc. č. 512, 542/1, 542/7, 542/15, 542/18, 542/33, 542/50, 1563/2, 1563/3,
k.ú. Jeřmanice

(dále také jako „Záměr“)

Podatel: Obec Jeřmanice
IČO: 46744959
se sídlem: Pastevní 274, Jeřmanice 463 12
zastoupena: Mgr. Helenou Fiebigarovou, starostkou obce

Obec Jeřmanice podává k umístění Záměru následující:

n á m í t k y:

1. Záměr je v rozporu s platným územním plánem obce Jeřmanice

Záměr nerespektuje maximální výšku stanovenou platným územním plánem obce Jeřmanice. Záměr je dle územního plánu umístován do plochy VP.4, ve které bylo stanoveno funkční využití pro „Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné“. Dle podkapitoly F.2.1 „Plochy s rozdílným způsobem využití – zastavěné a zastavitelné“ závazné části územního plánu obce tabulky „Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné“ je v podmínkách prostorového uspořádání a podmínkách ochrany krajinného rázu těchto ploch stanovena maximální výška staveb 18 m, a to pouze za předpokladu, že nenaruší krajinný ráz. V podkapitole F.1.5 „Definice pojmů“ závazné části územního plánu je v první odrážce uvedeno, jakým způsobem se definuje výška stavby. Je zde uvedeno, že: „výška stavby / výška staveb se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby (nadstřešní konstrukce, např. komíny, antény apod. se v to nepočítají) a nejnižšího bodu rostlého terénu navazujícího na stavbu“. Podle výkresu č. D.104.3 „Podélný a příčný řez“ je výška Záměru po atiku 13,020 m. Po započítání technologických zařízení je záměr vysoký

15,670 m. Podle výše uvedené definice výšky stavby se má výška stavby počítat od nejnižšího bodu rostlého terénu. Z výkresu č. D.104.3 „Podélný a příčný řez“ lze dovodit výškový rozdíl mezi základní výškou Záměru 482,150 a nejnižšího bodu původního terénu. Ten činí v bodě „1“ Záměru 9,72 m. Součtem této výšky a výšky Záměru po atiku vychází rozdíl výšek 22,74 m, při započtení technologických zařízení se Záměr dostává na 25,39 m. Z uvedeného je zřejmé, že záměr nesplňuje podmínku územního plánu na maximální výšku stavby 18 m o 4,74 m, respektive o 7,39 m.

Vzhledem k tomu, že Záměr bude výraznou a dominantní stavbou obce Jeřmanice, u které nelze hovořit o harmonickém začlenění do krajinného rázu a architektonického výrazu obce, je zcela nepochybné, že u stavby Záměru není možné objektivně konstatovat nenarušení krajinného rázu Záměrem.

Z důvodů výše uvedených obec Jeřmanice konstatuje, že Záměr není v souladu s platným územním plánem obce.

2. Záměr poškozují krajinný ráz území obce Jeřmanice

Předkládaný Záměr jako mimořádně objemný novotvar v podobě skladovacího a výrobního objektu, významně negativním způsobem poškozují krajinný ráz obce Jeřmanice, resp. celého údolí sevřeného Ještědským hřbetem, Javorníkem a Císařským kamenem. Tuto skutečnost jednoznačně dokládá např. vizualizace od obce Rádlo. Vizualizace ze silnice Na Záskalí je naopak zcela zavádějící, jelikož se nenachází v intravilánu obce, čímž významně podhodnocuje skutečné negativní vizuální dopady Záměru na obec. Další vizualizace chybí.

Zamýšlený plošně rozsáhlý industriální Záměr negativně ovlivní nejen krajinný ráz obce Jeřmanice, ale také její celkový přírodní rámeček, včetně přilehlých území chráněných dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména Přírodní park Ještěd, Přírodní památka Rádlo a další významné krajinné prvky.

Obec Jeřmanice je tak přesvědčena o tom, že Záměr bude mít jednoznačně negativní vliv na obec ve všech krajinářských ohledech a jeho dopady budou z hlediska krajinného rázu degradační a nevratné.

Z důvodů výše uvedených obec Jeřmanice požaduje, aby:

- byla v předmětném územním řízení stanovena podmínka objektivního posouzení dopadu Záměru na krajinný ráz autorizovanou osobou v oboru krajinářské architektury, příp. i přehodnocením nezávislými experty tzv. anketou expertů, a to z pohledů a míst určených v součinnosti s obcí Jeřmanice;
- byla v rámci územního řízení prověřena možnost úpravy výškového umístění, resp. zapuštění stavby Záměru, jakož i rozčlenění stavby Záměru, za současného doplnění jeho vizualizací z referenčních míst v intravilánu obce, a to z těchto blízkých pohledových bodů: pohled od kostela, pohled od obecního úřadu, pohled od sportovního areálu, s následnou modifikací Záměru tak, aby bylo dosaženo přiměřeného hmotového rozsahu stavby, zachování harmonického měřítka staveb v obci a nedošlo tak k celkovému narušení krajinného rázu obce a současně aby došlo ke splnění stanovených regulativů platného územního plánu obce.
- následně byly stanoveny závazné požadavky na fasádu Záměru – tj. provedení v matném povrchu, v odstínu zelené či šedo-zelené barvy, který bude odsouhlasen obcí Jeřmanice;
- byl autorizovaným krajinářským architektem vypracován projekt krajinářského řešení izolačních výsadeb areálu Záměru v maximálním možném rozsahu nezastavěných ploch, přičemž navržená vegetace bude obsahovat zejména stromová a keřová patra s maximálním

podílem autochtonních taxonů a bude realizována především jako předsazená víceřadá stromová výsadba vytvářející clonu z pohledů uvedených ve výše uvedeném bodu tak, aby významně eliminovala vizuální uplatnění Záměru v obci Jeřmanice; součástí krajinářského řešení izolačních výsadeb bude i plán následné péče o vysazenou zeleň k zajištění řádné péče o zeleň, a to na období udržitelnosti pro období min. 5 let (pozn.: obec nesouhlasí s řešením tzv. „zelenou fasádou“ tj. porostem popínavých rostlin, neboť zkušenost z jiných obdobných záměrů jednoznačně ukazují, že toto řešení je zcela dysfunkční (např. haly v Kosmonosech);

- po provedení úprav a úkonů viz výše došlo rovněž k řešení provedení informačních a reklamních cedulí Záměru, včetně loga a názvu, a to v minimalistickém designu a rozměru, s umístěním mimo hlavní pohledové osy z intravilánu obce Jeřmanice, přičemž jejich vizualizace bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace a předmětem schvalovacího procesu ze strany obce Jeřmanice.

3. Záměr bude mít negativní vliv na dopravní situaci a akustickou zátěž obce Jeřmanice

Obec Jeřmanice se důvodně obává, že Záměr přinese další nežádoucí akustickou zátěž do obce (z vnější dopravy při vjezdu a výjezdu do areálu Záměru, z dopravy uvnitř areálu Záměru, z provozu Záměru – nakládky, vykládky zboží, z provozu vzduchotechniky, ale i vlivem stavební techniky v průběhu případné výstavby Záměru), která je již v současné chvíli výrazně negativně ovlivněna hlukem z komunikace I/35, nacházející se v bezprostředním sousedství obce.

Z důvodu již stávající nadměrné hlukové zátěže považuje obec Jeřmanice za podstatné:

- vyhodnotit zpracováním dopravní studie dopravní intenzity a směry přepravy související s výstavbou a provozem Záměru a jejich vliv na dopravní situaci v místě;
- vyhodnotit akustickou studii, zpracovanou odborně způsobilou osobou s příslušnou autorizací, hlukovou zátěž spojenou se Záměrem, a to jak samostatně, tak v kumulaci s hlukem z provozu komunikace I/35 s prokázáním, že kumulace hlukové zátěže nezpůsobí překročení hlukových hygienických limitů stanovených zákonem;
- akustickou studii doložit nepřekročení hlukových hygienických limitů z provozu Záměru pro denní a noční dobu v žádné obydlené lokalitě obce, včetně stanovení konkrétních eliminačních opatření proti šíření hluku;
- uložit žadateli rovněž v případném navazujícím řízení o povolení stavby Záměru rovněž povinnost prokázat a řádně doložit před uvedením stavby Záměru do provozu splnění hygienických limitů pro denní i noční dobu měřením, které provede akreditovaná laboratoř v referenčních bodech, jejichž výběr bude projednán a odsouhlasen s obcí Jeřmanice;
- stanovit podmínku nepřípustnosti jakékoliv výroby v Záměru, která by produkovala jakoukoliv hlukovou zátěž pronikající z vnitřních prostor Záměru do svého vnějšího okolí;
- uložit žadateli povinnost umístění vzduchotechnického zařízení Záměru tak, aby bylo vizuálně zakryté a současně směřovalo mimo obydlené oblasti obce;
- organizačním opatřením bude závazně zajištěno vyloučení provozu Záměru na venkovních plochách v noční době;
- zajistit, aby vjezdová brána do areálu Záměru, jakož i do budovy Záměru byla osazena průmyslovými vraty s pohony, které umožní plynulý rozjezd a dojezd, který zajistí vyloučení hlukové zátěže z provozu vrat.

4. Záměr bude mít negativní vliv na světelnou zátěž obce Jeřmanice

Obec Jeřmanice je přesvědčena o tom, že Záměr přinese výraznou světelnou zátěž do obce, která má prokazatelně negativní vliv jak na zdraví obyvatel, tak i na život fauny a flory žijící v místě zvýšené světelné zátěže.

Z těchto důvodů vznáší obec Jeřmanice následující požadavky:

- vyhodnotit a prokázat světelně technickou studií, zpracovanou odborně způsobilou, že umělé osvětlení v areálu Záměru bude navrženo tak, aby zatížení obydlených oblastí světelným smogem bylo zcela minimalizováno (např. výběrem druhu osvětlení – biodynamické osvětlení, chromatičností světla (vyloučení bílého světla) apod.), a to v součinnosti s obcí Jeřmanice;
- navrhnout osvětlení Záměru tak, aby nevznikalo riziko oslnění řidičů vozidel při provozu na přilehlých komunikacích, s tím že hlavní osvětlení bude převážně směřováno severovýchodním až východním směrem (směr Jablonec nad Nisou);
- stanovit povolení pouze takového světelného provozního režimu, který bude kromě požadavku uvedených v bodu výše respektovat noční světelný klid, a to v době od 22 do 6 hodin.

5. Srážkové vody – hospodaření s vodou

Obec Jeřmanice požaduje, aby:

- bylo doloženo technické řešení komplexního fungování celého systému likvidace srážkových vod v areálu Záměru, včetně zasakování a ověření vsakovací schopnosti půdy v místě a retence, s doložením projektu retenční nádrže s dostatečně bezpečnou retenční schopností (doloženou dlouhodobou zasakovací zkouškou), údajů o retenčním objemu, filtračních plochách a hloubce;
- byla prokázána dostatečnost doloženého technického řešení pro zajištění likvidace srážkových vod výlučně v areálu Záměru i v případě přívalových dešťů;
- voda z retenčních nádrží bude využívána v rámci areálu Záměru pro zavlažování zeleně, skrápění komunikací v době sucha proti prašnosti, jako požární voda atd.);
- bylo doloženo, jak bude nakládáno s touto vodou v případě naplnění retenčních nádrží;
- byla stanovena podmínka zákazu vypouštění průmyslové odpadní vody do splaškové kanalizace, žadatel doloží, jak budou tyto odpadní vody ze Záměru likvidovány.

6. Skrývka ornice – odtěžování zeminy

Obec Jeřmanice požaduje, aby:

- skrývka a odvoz kvalitní zeminy z místa Záměru byla v průběhu řízení vypořádána ve všech jejích ohledech, tj. jak ve vztahu k ZPF, hydrogeologickým poměrům, k navýšené dopravní zátěži, k souvisejícím navýšeným emisím, prachu i hlukové zátěži.

7. Záměr bude mít negativní vliv na životní prostředí a pohodu bydlení v obci Jeřmanice

Jak již vyplývá z bodů uvedených výše, obec Jeřmanice je přesvědčena o tom, že umístění Záměru v obci výrazně negativně ovlivní kvalitu jednotlivých složek životního prostředí, a to zvýšením hlukové zátěže (z dopravy a z provozu Záměru apod.), zhoršením čistoty ovzduší emisemi prachu z dopravy a provozu Záměru, zásahem do krajinného rázu obce apod.). V souvislosti s uvedenými negativními vlivy Záměru na životní prostředí tak nepochybně dojde ke zhoršení celkové pohody bydlení obyvatel obce, která je bezesporu přímo ovlivňována souborem určitých vlivů, jakými jsou právě čistota ovzduší, nízká hladina hluku, nízké emise prachu, dostatek zeleně apod.).

S přihlédnutím ke skutečnostem a požadavkům obce uvedeným v těchto námitkách považuje obec Jeřmanice za zásadní, aby: doložením a řádným odborným naplněním požadavků obce, obsažených v těchto námitkách, bylo přesvědčivě ve všech stupních řízení prokázáno a odpovídajícími opatřeními zajištěno, že nedojde k překročení přípustné míry zatěžování a znečišťování prostředí obce Záměrem a současně budou provedeny takové úpravy, doplnění či změny Záměru, které v konečném důsledku zajistí, že nedojde ani k narušení harmonických vztahů v krajině, jakož ani k trvalé degradaci krajinného rázu obce.

Obec Jeřmanice

Mgr. Helena Fiebigerová, starostka

-