



MĚSTSKÝ ÚŘAD JIČÍN
Odbor územního plánování a rozvoje města
Oddělení úřad územního plánování

Ing. Arch. Pavel Metelka
ATELIER 11 Hradec Králové s.r.o.
Jižní 870
500 03 Hradec Králové 3

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE
MUJCP00AYJ72 14. 2. 2020

NAŠE ZNAČKA
MuJc/2020/4240/UP/BaL

VYŘIZUJE
Mgr. Baláková

JIČÍN
15. 6. 2020

Územně plánovací informace č. 27/2020 k záměru:

Výstavba rodinných domů DOZP Jičín na pozemcích parc. č. 1628, 1629, 1630, 1631/1, 1889 a 1899/10 vše v k.ú. Jičín

Městský úřad Jičín, odbor územního plánování a rozvoje města, oddělení úřad územního plánování obdržel dne 14. 2. 2020 žádost Ing. Arch. Pavla Metelky, ATELIER 11 s.r.o., Jižní 870, Hradec Králové 3, 500 03, o poskytnutí územně plánovací informace (dále jen ÚPI) o podmínkách využívání území a změn jeho využití podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. a), odst. 2 až 4 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) a § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, týkající se záměru výstavby rodinných domů DOZP Jičín na pozemcích parc. č. 1628, 1629, 1630, 1631/1 a 1889 vše v k.ú. Jičín dle schválené územně plánovací dokumentace a z hlediska uplatňování záměrů územního plánování. Dne 10. 6. 2020 žadatel doplnil novou studii Rodinného domy DOZP Jičín pro posouzení předmětného záměru

Z předložené studie vyplynulo následující:

Dojde k výstavbě dvou objektů RD, které budou dopravně přístupné společným vjezdem ze stávající silnice II. třídy:

- objekt A: zastavěná plocha 765,85 m²; prostory jedné domácnosti pro 6 osob + prostory provozního a technického zázemí + garáž + sklad zahradního náčiní + sklad odpadového hospodářství
- objekt B: zastavěná plocha 769,55 m²; prostory dvou domácností pro celkem 12 osob

Objekt B bude osazen na stavební čáru řešené lokality, objekt A bude odsazen o cca 1,6 m směrem do pozemku s ohledem na umístění parkovacích stání před objektem.

Řešení TI:

- připojení na veřejný vodovod bude dvěma samostatnými přípojkami na vodovodní řad „V lipách“;
- srážkové vody budou redukováným odtokem přes retenční nádrž na pozemku parc. č. 1631/1, k.ú. Jičín vypouštěny do dešťové kanalizace;
- v prostoru dotčeným pozemků je plánována trasa splaškové a dešťové kanalizace akce „Jičín – zajištění připojovacího bodu pro odkanalizování areálu kasáren“ s vydaným územním rozhodnutím (MÚ Jičín, stavební úřad č.j. MuJc/2019/1023/SU/SuJ z 7.1.2019).





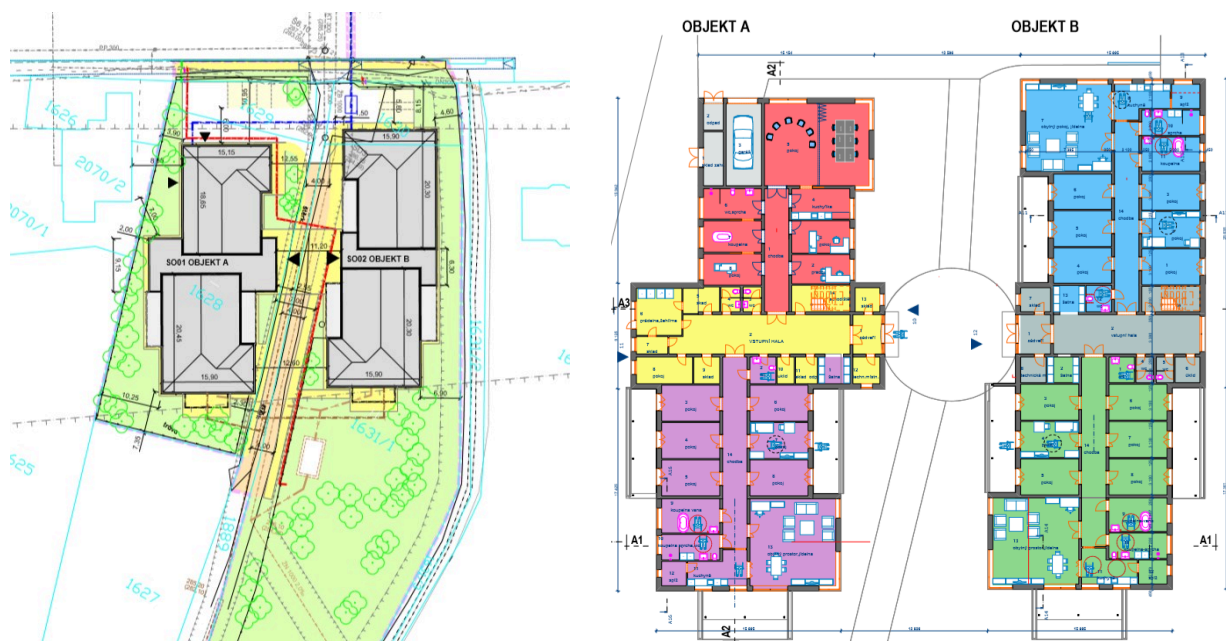
obr. 1: Vizualizace předmětného záměru; obrázek je součástí studie, která byla doručena úřadu územního plánování dne 10. 6. 2020



obr. 2: Pohledy na objekt A; obrázek je součástí studie, která byla doručena úřadu územního plánování dne 10. 6. 2020



obr. 3: Pohledy na objekt B; obrázek je součástí studie, která byla doručena úřadu územního plánování dne 10. 6. 2020



obr. 4 (vlevo): Výřez z výkresu C.03 Koordinační situace; obrázek je součástí studie, která byla doručena úřadu územního plánování dne 10. 6. 2020

obr. 5 (vpravo): Výřez z výkresu C.04; obrázek je součástí studie, která byla doručena úřadu územního plánování dne 10. 6. 2020

K výše uvedenému sdělujeme následující:

1) Zastupitelstvo města Jičína dne 6. 10. 2010 schválilo vydání nového Územního plánu Jičín formou opatření obecné povahy, který nabyl účinnosti dne 26. 10. 2010.

Zastupitelstvo města Jičína dne 28. 6. 2017 schválilo vydání Změny č. 1 Územního plánu Jičín formou opatření obecné povahy (dále jen Územní plán Jičín nebo územní plán), která nabyla účinnosti dne 15. 7. 2017 a která je v současnosti ke stažení na internetových stránkách města www.mujiicin.cz (konkrétně: <https://www.mujiicin.cz/uzemni-plan-jicin/ds-29550/archiv=0>).

2) Dle Územního plánu Jičín se dotčené pozemky parc. č. 1628, 1629, 1630, 1631/1, 1889 a 1899/10 vše v k.ú. Jičín nachází celé v zastavěném území (viz obr. 6–7):

- z části v zastavitelné ploše s označením **16-BR** s funkčním využitím „*plochy bydlení rodinného (BR)*“
- pozemky parc. č. 1628 (z části), 1629, 1630, 1631/1 (z části) a 1889 (z části), k.ú. Jičín
- z části ve stabilizované ploše s funkčním využitím „*plochy smíšené nezastavěného území, krajinná zeleň (K)*“
- pozemky parc. č. 1628 (z části) a 1631/1 (z části), k.ú. Jičín
- z části ve stabilizované ploše s funkčním využitím „*plochy dopravní infrastruktury místní a účelové (DU)*“
- pozemek parc. č. 1889 (z části), k.ú. Jičín
- z části ve stabilizované ploše s funkčním využitím „*plochy dopravní infrastruktury, silnice I., II. a III. třídy (DS)*“
- pozemek parc. č. 1899/10, k.ú. Jičín



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY DŮLEŽITÉ	ÚZEMNÍ REZERVY	
BR			PLOCHY BYDLENÍ RODINNÉHO
K			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, KRAJINNÁ ZELENĚ

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY DŮLEŽITÉ	ÚZEMNÍ REZERVY	
DS			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNICE I., II. A III. TŘÍDY
DU			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ

obr. 6: Výřez z leteckého snímku s proložením katastrální mapy (dotčené pozemky jsou žlutě ohraničeny)

obr. 7: Výřez z „Hlavního výkresu“, který je součástí ÚP Jičín (dotčené pozemky jsou žlutě ohraničeny)

2.1) Pro funkční využití výše uvedených funkčních ploch (BR, K, DU, DS) platí následující podmínky využití:

Plochy bydlení rodinného (BR)

Hlavní využití

Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

Přípustné využití

- **pozemky rodinných domů, související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství**
- **pozemky sídelní zeleně (např. veřejná zeleň, zeleň vnitrobloků, zeleň zahrad, zeleň izolační)**

Podmíněně přípustné využití

- **v plochách umístěných v blízkosti komunikací I. třídy bude v dalším stupni projektové dokumentace prokázáno, že bude splněna podmínka dodržení hygienických limitů**
- **související občanské vybavení komerčního charakteru za podmínky, že se jedná o provozní plochu v rámci objektu pro bydlení menší než 200 m² a že není riziko narušení pohody bydlení**
- **další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení, (např. zázemí ke stavbě hlavní, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště, bazény, přístřešky, altány) za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše**

Nepřípustné využití

- **jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území**
- **umísťovat uvnitř vnitrobloků samostatné objekty pro bydlení a občanské vybavení**

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- **výšková regulace zástavby:**
 - **stabilizované území – rodinné domy – ve vazbě na centrum max. 3 NP, v okrajových částech max. 2 NP**
 - **plochy změn – dle podmínek využití viz kap C) 2. Vymezení zastavitelných ploch**
- **není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů mimo stavební čáru**
- **intenzita využití pozemků:**
 - **rodinný dům – cca 650–1200 m² / 1RD (proluky, kde jsou pozemky menší, se připouští zastavět pouze jednou stavbou hlavní)**
 - **řadový rodinný dům – cca 450–1000 m² / 1RD**
 - **pro vybrané lokality podmínky uvedeny v kapitole C)**

Plochy dopravní infrastruktury, místní a účelové (DU)

Hlavní využití

Plochy veřejně přístupných komunikací, sloužících pro obsluhu nemovitostí a pozemků v sídle a krajině a umožňující bezpečný průchod krajinou.

Přípustné využití

- **pozemky místních a účelových komunikací, manipulační plochy**
- **cyklistické a pěší stezky a trasy, odpočívadla**
- **doprovodná a izolační zeleň, liniová zeleň (stromořadí, aleje)**
- **liniové stavby technické infrastruktury**

Nepřípustné využití

- **jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním nebo přípustném využití území**



Plochy dopravní infrastruktury, silnice I., II. a III. třídy (DS)

Hlavní využití

Plochy slouží zpravidla k zajištění dopravní dostupnosti a pro obsluhu řešeného území dopravní infrastrukturou.

Přípustné využití

- **činnosti, děje a zařízení dopravní povahy**, včetně dílčích úprav a napojení na stávající komunikace - silnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštům apod.
- zálivy zastávek hromadné dopravy, odpočívadla
- **zařízení technické infrastruktury**
- plochy pro ochrannou a izolační zeleň, krajinná zeleň
- nezbytné asanační úpravy
- veřejná a izolační zeleň, liniová zeleň (stromořadí, aleje)

Nepřípustné využití

- **budování inženýrských sítí a účelových komunikací před realizací záměru za podmínky co nejkratšího možného křížení s navrženou plochou**
- účelové komunikace, **stezky pro pěší a cyklisty**
- čerpací stanice pohonných hmot včetně doprovodných funkcí, pokud svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním nebo přípustném využití území

Plochy smíšené nezastavěného území, krajinná zeleň (K)

Hlavní využití

Plochy slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, tvoří je plochy rozptýlené zeleně v krajině, liniová zeleň.

Přípustné využití

- pozemky s dřevinami rostoucími mimo les (remízy, meze, kamenice)
- pozemky v různé fázi sukcesního vývoje, podmáčené lokality, louky
- realizace ÚSES
- **související dopravní a technická infrastruktura, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury**, manipulační plochy
- vodní plochy, opatření pro udržení vody v krajině
- protipovodňová, protierozní a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti území

Podmíněně přípustné využití

- dosadba autochtonních dřevin za podmínky, že nebude výsadbou ohrožena druhová pestrost biotopu
- účelové komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky v případě, že nesnižují kvalitu biotopu

Nepřípustné využití

- **jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území**



2.2) Pro plochu změn 16-BR dle platného ÚP Jičín platí následující:

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH			
I.C.	katastrální území lokalizace	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
16-BR	Jičín <u>Sedlčický</u> u Lampárny	-	<u>obsluha území</u> - dopravní z Revoluční ulice - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky ochranného pásma městské památkové rezervace II. stupně - respektovat podmínky ochrany geoparku UNESCO <u>výšková regulace zástavby</u> - max. 1 NP + podkrovní

3) Dle územního plánu Jičín platí mj. následující:

Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území

Stavby v zastavitelných plochách a nová výstavba nebo přestavby v zastavěných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže kapacitou, polohou nebo účelem odporují charakteru předmětné lokality (plochy) anebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí. Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřipustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle stavebního zákona a příslušných vyhlášek.

Kapacity dopravy v klidu pro nově navrhovanou zástavbu budou řešeny vždy v těsné vazbě na tyto objekty, na pozemku stavby.

4) Dle Územního plánu Jičín a územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Jičín se v ploše pozemků dotčených předmětným záměrem parc. č. 1628, 1629, 1630, 1631/1, 1889, 1899/10 vše v k.ú. Jičín nachází následující limity využití území:

- vedení elektrické sítě NN
- plynovod STL včetně ochranného pásma (OP)
- kanalizační stoka včetně ochranného pásma (OP)
- komunikační vedení včetně ochranného pásma (OP)
- radioreléová trasa
- ochranné pásmo (OP) silnice II. třídy
- ochranné pásmo (OP) železniční dráhy
- ochranné pásmo (OP) letiště
- ochranné pásmo (OP) stavby zajišťující letecký provoz
- ochranné pásmo (OP) památkové rezervace II. stupně
- krajinářský kompoziční prvek
- investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Přesné průběhy vedení je zapotřebí ověřit u jednotlivých správců sítí.



Závěr:

Z výše uvedeného vyplývá, že se dotčené pozemky parc. č. 1628, 1629, 1630, 1631/1, 1889 a 1899/10 vše v k.ú. Jičín nachází celé v zastavěném území:

- z části v zastavitelné ploše s označením **16-BR** s funkčním využitím „*plochy bydlení rodinného (BR)*“
- z části ve stabilizované ploše s funkčním využitím „*plochy smíšené nezastavěného území, krajinná zeleň (K)*“
- z části ve stabilizované ploše s funkčním využitím „*plochy dopravní infrastruktury místní a účelové (DU)*“
- z části ve stabilizované ploše s funkčním využitím „*plochy dopravní infrastruktury, silnice I., II. a III. třídy (DS)*“

Předmětný záměr, tj. výstavba rodinných domů DOZP Jičín, bude umístěn do plochy s funkčním využitím „*plochy bydlení rodinného (BR)*“ (viz obr. 8 níže). Uvedený záměr je z hlediska svého funkčního využití dle podmínek způsobu využití citovaných v bodě 2.1 této ÚPI přípustný.

Navržené architektonické a urbanistické řešení je přípustné a vhodně se začlení do stávající zástavby v ulici Revoluční a nebude narušovat uliční pohledy



obr. 8: Výřez z Hlavního výkresu ÚP Jičín s proložením výkresu C.03 Koordinační situace, který byl přílohou žádosti

Obecně platí, že umísťované stavby, příp. jejich stavební a funkční změny musí respektovat nejen podmínky stanovené v ÚP Jičín, ale i příslušné právní předpisy (např. stavební zákon, zákon o požární ochraně, apod.).

Na závěr upozorňujeme, že poskytnutá územně plánovací informace není rozhodnutím, je poskytnuta jako předběžná informace dle §139 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu.

Územně plánovací informace dle § 21 odst. 3 stavebního zákona platí 1 rok od jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

Informace o účelu zpracování osobních údajů subjektu údajů, které je město Jičín, potažmo Městský úřad Jičín, oprávněno zpracovávat, o právním titulu, o pověření, o formě zpracování, době uchování a o právech subjektu údajů je zveřejněna na webu města a Městského úřadu Jičín: www.mujicin.cz, nabídka „Městský úřad“, sekce „GDPR“.

Ing. Radek Koliáš
odbor ÚP a RM MěÚ v Jičíně
vedoucí oddělení
Úřad územního plánování

