

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

**„Lokalita 2-BR – Jičín Turnovská,
5-Z - Jičín zeleň podél sil. I/35 Turnovská“**



Pořizovatel: Městský úřad Jičín – odbor územního plánování a rozvoje města – odd. Úřad
územního plánování

Listopad 2024

Zadání územní studie

„Lokalita 2-BR – Jičín Turnovská, 5-Z - Jičín zeleň podél sil. I/35 Turnovská“

pro výstavbu rodinných a bytových domů

Účel územní studie:

Účelem územní studie (ÚS) je v návaznosti na výsledek urbanisticko-architektonické soutěže prověřit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky pro rodinné bydlení s ohledem na její dopravní napojení a další vazby a limity, které vycházejí z požadavků Územního plánu (ÚP) Jičín a platné legislativy. Jedná se o plochu pozemků a jejich částí parc. č. 418/1, 423/2, 423/3, 424, 426/1, 427/10, 427/11, 427/2, 427/6, 427/7, 427/9, 432/2, 433/1, 433/2, 433/3, 433/4, 433/5, 433/6, 434/2, 462/1, 462/2, 462/3, 462/4, 462/5, 462/6, 462/7, 462/8, 462/9, 464/2, 464/3, 464/37, 464/38, 464/6, 465/13, 465/19, 465/21, 465/22, 465/24, 465/25, 465/44, 465/45, 465/47, 465/48, 465/50, 465/51, 465/56, 465/57, 465/58, 465/59, 465/60, 465/61, 465/62, 465/63, 465/64, 465/65, 465/66, 465/67, 465/68, 465/69, 465/70, 465/71, 465/72, 465/73, 465/74, 465/75, 1202/1, 1202/2, 1202/3, 1204/1, 1204/6, 1204/8, 1204/9, 1204/10, 1985/1, 1985/2, 1985/12, 1985/14, 1985/15, 1985/20, 1985/21, 1985/3, 1985/7, 1985/8, 1985/9, st. 3077, st. 3550 v k. ú. Jičín.

Hlavními problémy k řešení jsou návrhy kompletní technické a dopravní infrastruktury (inženýrské sítě, komunikace), veřejného prostranství a návrh struktury zástavby v dané lokalitě obsahující především obytnou zástavbu tvořenou rodinnými a bytovými domy.

Schválená územní studie, obsahující regulační zásady, se stane nástrojem k usměrnění stavebních aktivit v řešeném území a k regulaci rozvoje území - bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací, v ostatních částech bude sloužit jako podklad pro pořízení příslušné změny územně plánovací dokumentace.

Rozsah územní studie:

Rozloha plochy změn 2-BR vymezené v platné ÚPD pro zastavění rodinnými a bytovými domy včetně komunikací a veřejného prostranství činí cca 14 ha, řešené území územní studie má celkovou plochu cca 18,7 ha a nachází se v místní části Holínské Předměstí (viz obr.1 níže). Tvoří ho převážně orná půda (pole) s užitkovými zahradami na severozápadě předmětné plochy. Lokalita sousedí svou jižní stranou se stávající zástavbou rodinných domů a změnovými plochami navrženými funkčně pro smíšenou výrobu navazující na výrobní areály podél ulice M.Koněva, na západě přiléhá ke komunikaci I.třídy (silnice I/35), na východě je ohraničena ulicí Markovou (silnice III/035 19) a na severu katastrální hranicí Jičína.

Řešené území je možné překročit, vyžaduje-li to návrh technické a dopravní infrastruktury, případně vazeb prostorového rozvržení a ucelenosti funkčních ploch s rozdílným způsobem využití. Například se jedná o potřebu řešení výhledu dopravního pěšího napojení na budoucí cestní síť v rámci krajiny severozápadně od řešené lokality v polích směrem na Holín a Brada-Rybníček.



obr. 1: Vymezení řešeného území v územně plánovací dokumentaci (ÚPD) – výřez z koordinačního výkresu

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
BR			PLOCHY BYDLENÍ RODINNÉHO
Z			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÁ ZELEN, PARKY
U			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ NÁMĚSTÍ, ULICE
OS			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNICE I., II. A III. TŘÍDY
T			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
SV			PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
P			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ ORNÁ PŮDA

HRANICE

— ··· —	hranice řešeného území
— ··· — ··· —	hranice katastrálního území
----	hranice zastavěného území ke dni 15. 2. 2019

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

LIMITY TECHNICKÉ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

	ochranné silniční pásmo
	hlavní vodovodní řad / koridor
	hlavní kanalizační řad, kanalizační výtlak / koridor
	VTL plynovod / koridor
	bezpečnostní pásmo VTL plynovodu
	trasa nadzemního vedení el. energie vn vč. sloupové trafostanice / koridor
	ochranné pásmo nadzemního vedení el. energie
	trasa dálkového optického kabelu
	ochranné pásmo letiště Jičín; OP kuželové plochy
	archeologické naleziště (evidované)

Lokalitou prochází následující územním plánem vymezené koridory TI a DI:

- **TK 7** koridor pro kanalizaci – Kbelnice (REALIZOVÁNO)
- **TK 16** koridor pro vodovod – Holínské předměstí
- **TK 19** koridor pro vedení vn u LPM – Holínské předměstí

Cíle územní studie a požadavky na obsah jejího řešení:

Předmětem zadání je zpracování územní studie a provedení inženýrské činnosti pro budoucí výstavbu v ploše navržené pro bydlení rodinné a hromadné, prověření podrobnějších funkčních a prostorových uspořádání řešené lokality.

Hlavním cílem územní studie je vytvoření návrhu začlenění tohoto území do struktury města a vytvoření předpokladů pro harmonický rozvoj území s kvalitním napojením nové obytné lokality na technickou a dopravní infrastrukturu s příslušnými plochami veřejných prostranství a zachování pohody bydlení obyvatel v lokalitě – navržení rozvoje řešeného území tak, aby byl zabezpečen soulad všech kulturních, civilizačních i přírodních hodnot v území.

Cílem je snaha o dosažení rovnováhy mezi ekonomickým rozvojem, sociálním rozvojem a ochranou životního prostředí.

Požadavky na řešení území:

- provést analýzu stávajících dopravně-urbanistických vztahů v řešeném území
- navrhnout nové dopravní řešení v území (napojení lokality na stávající dopravní síť – trasy komunikací pro vozidla i pěší, úpravy křižovatek, atd.)
- navrhnout cestní síť v polích směrem na Holín a Brada-Rybníček navazujících na řešenou lokalitu
- navrhnout příslušné řešení technické infrastruktury v území pro zajištění provozu a potřeb nové zástavby
- navrhnout ochranná opatření proti negativním vlivům z provozu na přilehlé komunikaci I/35
- navrhnout novou zástavbu, která by byla přizpůsobena charakteru obce a dostatečně zohlednila místo a charakter stávající zástavby sídla

Požadavky na architekturu a urbanismus

- V rámci návrhu zohlednit podmínky z platné ÚPD (viz níže) a vyjít z výsledku vítězného řešení proběhlé urbanisticko-architektonické soutěže. Řešit parcelaci jednotlivých pozemků včetně jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Navrhnout rodinné domy (samostatné, dvojdomy, řadové...) a bytové domy, které budou respektovat výškovou hladinu stávající zástavby a její charakter. Řešit umístění hlavních staveb – rodinných a bytových domů – na jednotlivých parcelách umístěním na stanovenou stavební čáru s její příslušnou definicí. Řešit max. zastavěnost pozemku včetně stanovení min. procenta zeleně. Parkovací stání osobních automobilů residentů vyřešit na vlastních pozemcích, parkování návštěvníků lokality řešit v rámci vymezených stanovišť veřejných komunikací.
- Při návrhu je doporučeno respektovat podmínky stanovené platným Územním plánem Jičín pro zastavitelnou plochu 2-BR, resp. stanovené regulativy pro výstavbu v rámci *plochy bydlení rodinného - BR* včetně *dalších podmínek využití území* stanovených pro zastavitelné plochy. V případech odlišného řešení je nezbytné uvedené případy vymezit a přehledně popsat v rámci zpracované územní studie jako podklad pro změnu územního plánu.

- Pozemky veřejných prostranství řešit dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a to v minimální výměře 7 000 m² (§15 odst. 5 vyhlášky). Jedná se o min. 5% z návrhové plochy pro bydlení, která je větší než 2 ha (řešená plocha změn 2-BR má výměru 14 ha). V souladu s ustanovením §139 odst.3 zákona 283/2021 Sb. v platném znění (dále též stavební zákon, SZ) dodržovat zákonný princip, že „*Při vymezování pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličního prostranství.*“ Uliční prostranství vymezit v souladu se zákonem (§142 SZ)

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury (DI)

Provéřit dopravní napojení na stávající komunikaci III.třídy – ulici Markovu (III/035 19) směrem z Jičína na Kbelnici, prověřit napojení na navrženou plochu 393-U směrem na Čěrovku (viz obr.1), napojení na místní komunikaci – ulici Seifertovu a dále pak prověřit možnost využití navržené plochy územní rezervy umožňující budoucí dopravní propojení řešené lokality s ulicí M.Koněva jihozápadně od řešeného území. Provéřit pěší napojení na ulici Seifertovu přes plochu pozemku p.č.464/6, k.ú.Jičín se stávající trafostanicí a možná pěší, cyklo propojení s krajinou přes komunikaci I.třídy (I/35) směrem na sousední obce Holín a Brada-Rybníček, přitom respektovat prvky historické komponované barokní krajiny města Jičína a jeho nejbližšího okolí.

Požadavky na řešení technické infrastruktury (TI)

Navrhnout komplexní řešení TI ve vazbě na celkové řešení lokality (návrh řešení nutno konzultovat se správcí TI). Sítě TI zařadit přednostně do takových ploch se způsobem využití, které umožňují volný přístup v rámci ploch veřejných prostranství. V ploše změn 339-T umístit nový vodojem. Likvidace srážkových vod v lokalitě musí být řešena v souladu s platnou legislativou. Řešit napojení lokality na MOS (metropolitní optickou síť) – správce sítě – Město Jičín. Respektovat podmínky ochranných a bezpečnostních pásem technické infrastruktury

Požadavky na občanské vybavení a veřejná prostranství

Řešit umístění ploch pro volnočasové aktivity, umístění objektů občanské vybavenosti odpovídající rozsahu řešené obytné lokality (např. obchody, školka...apod.). Veřejné prostranství je nutné řešit v souladu s koncepcí stanovenou v ÚP a příslušnými právními předpisy, a to v minimální výměře 7 000 m².

Požadavky na životní prostředí

Doplnit lokalitu vhodnou doprovodnou zelení. Řešit odhlučnění obytné lokality od účinků silničního provozu silnice I.třídy v bezprostředním sousedství, a to zejména s využitím vymezené plochy změn 5-Z pro tento účel.

Výchozími podklady jsou platný územní plán (ÚP) a územně analytické podklady (ÚAP) ORP Jičín. Územní plán Jičín a ÚAP ORP Jičín jsou k dispozici na www.mujiicin.cz.

Požadavky vyplývající z Územního plánu Jičín

Zastupitelstvo města Jičína dne 6. 10. 2010 schválilo vydání nového Územního plánu Jičín formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti 26. 10. 2010, dne 28.6.2017 bylo schváleno vydání změny č.1 Územního plánu Jičín formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 15.7.2017 a dne 22. 6. 2022 bylo schváleno vydání Změny č. 2 Územního plánu Jičín formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 22.9.2022. K dispozici je finální verze Územního plánu Jičín v současnosti ke stažení na internetových stránkách města www.mujicin.cz .
(konkrétně: <https://www.mujicin.cz/uzemni%2Dplan%2Djicin/ds-29550/archiv=0&p1=58553>)

Podmínky ochrany a rozvoje hodnot pro řešené území

- *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*

Ostatní podmínky ochrany a rozvoje hodnot pro řešené území:

- *respektovat urbanistické hodnoty komponované barokní krajiny ovlivněné výraznými přírodními dominantami a liniemi a doplněné hodnotami civilizačními*
- *respektovat podmínky pro zachování kvality architektonicky cenných staveb a souborů, historicky významných staveb včetně nejbližšího okolí*
- *respektovat působení pozitivních civilizačních dominant v obrazu města a potlačit působení rušivých dominant*
- *respektovat hodnoty objektů přispívajících k identitě území, včetně jejich okolí, včetně drobné sakrální architektury*
- *respektovat ochranu významných ploch zeleně města vytvářející základní kostru v zastavěném území a sídelní (veřejnou) zeleň*
- *rozvíjet prostupnost krajiny i pro volnočasové aktivity, cyklotrasy, pěší trasy*
- *pro rozvoj kvality života ve městě regenerovat kvalitu veřejných prostranství a významných ploch zeleně především v území s předpokladem sociálních kontaktů – zastávky, náměstí, návsi, obchodní ulice, parky*
- *u hlavních dopravních tepen kromě protihlukových opatření preferovat umístění dějů, činností a zařízení nevyžadujících zvýšenou ochranu proti hluku*
- *při realizaci zastavitelných ploch i přestavbě využívat s ohledem na přírodní podmínky (terén) intenzivní zástavbu s vytvářením městského prostředí*
- *u změn využití území a přestavbě jsou pro rozvoj hodnot území podmínky:*
 - *nová zástavba bude respektovat výškovou zonaci z důvodu ochrany obrazu města, u stávající zástavby zohlednit výškovou zonaci okolí*
 - *přechod zástavby do krajiny musí respektovat podmínku, že zástavba navrhovaná na vnějších okrajích zastavěného území musí být situována vždy tak, aby do volného území byla orientována nezastavěná část stavebního pozemku; v případě, že to není možné, je nutno řešit přechod zástavby do krajiny ozeleněním*
- *zachovat pohodu bydlení – zajistit ochranu proti hluku a emisím z dopravy*

Pro řešení jsou z ÚP použity následující pojmy:

- *nadzemním podlažím (NP) se rozumí přízemí (tzv. mezanin), každé poschodí a podkroví*
- *podkroví je přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití*

- uliční čára je rozhraní mezi pozemky ploch zástavby a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem.
- stavební čára je linie, která vychází z umístění okolní zástavby směrem k veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru a v této linii je nutno umísťovat objekty nové zástavby
- řadové domy (řadovky) – je způsob bytové výstavby, kdy se dvou až třípodlažní rodinné domy, stavěné podle téhož plánu, řadí těsně vedle sebe bez proluky.
- uliční zástavba představuje totožný odstup zástavby od hranice s veřejným prostranstvím nebo s veřejným komunikačním prostorem, respektuje stavební čáru okolní zástavby

Funkční využití řešeného území dle ÚP Jičín a podmínky využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití:

Pro funkční využití plochy bydlení rodinného - BR platí následující regulativy pro výstavbu:

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)

Podmínky využití plochy 2-BR včetně dle dalších podmínek využití území dle platné ÚPD:

Dle podmínek využití - viz kap. C)2. územního plánu: Vymezení zastavitelných ploch - platí pro plochu změn 2-BR následující :

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH			
I.Č.	katastrální území lokalizace	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
BR - plochy bydlení rodinného			
2-BR	Jičín Turnovská	US	<u>obsluha území</u> - dopravní ze silnice III/035 19 a navržených veřejných prostranství (místních komunikací) - 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> - plocha sloučena s 1-BH a 3-BR - přípustný je v této ploše podíl <u>20 - 30 %</u> bydlení hromadného - respektovat podmínky ochrany proti vlivům hluku z dopravy (silnice I/35 a III/035 19) - respektovat podmínky ochranného pásma nadzemního vedení <u>vn</u> - respektovat podmínky ochrany geoparku UNESCO - vymežit související plochu veřejného prostranství – viz kap.D)5 <u>výšková regulace zástavby</u> - pro RD max. 2 NP + podkrovní - pro hromadní bydlení max. 3 NP + podkrovní

Pro funkční využití plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň, parky - Z platí následující regulativy pro výstavbu:

Hlavní využití

Parkově upravené plochy zeleně s odpovídající druhovou skladbou okrasných dřevin, které plní funkci kompoziční a odpočinkovou a slouží pro krátkodobou rekreaci obyvatel.

Přípustné využití

- pozemky veřejně přístupné zeleně
- pozemky pro pěší a cyklostezky
- objekty, stavby a zařízení, které tvoří doplňkovou funkci, například přírodní amfiteátr, altány, pergoly, veřejná WC, kiosky, dětská hřiště naučné stezky
- úpravy vodních toků (např. meandrování), vodní plochy a prvky

Podmíněně přípustné využití

- veřejná prostranství v případě, že nedojde k potlačení funkce hlavní
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, například odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, místa pro kontejnery, obslužné komunikace v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s odpočinkovými aktivitami

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby:
 - max. 1NP

Podmínky využití plochy 5-Z včetně dle dalších podmínek využití území dle platné ÚPD:

Dle podmínek využití - viz kap. C)2. územního plánu: Vymezení zastavitelných ploch - platí pro plochu změn 5-Z následující :

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH			
I.Č.	katastrální území lokalizace	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
5-Z	Jičín podél sil. I/35 Turnovská	US s lok. 2- BR	zeleň s izolační funkcí obsluha území - dopravní ze stávající silnice I/35 - bez napojení na inženýrské sítě prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu - respektovat podmínky ochranného pásma silničního - respektovat podmínky ochranného pásma nadzemního vedení vn - respektovat podmínky ochrany geoparku UNESCO výšková regulace zástavby - nebude zastavováno

Pro funkční využití plochy Veřejných prostranství, náměstí, ulice – U platí následující regulativy pro výstavbu:

Hlavní využití

Plochy, které jsou přístupné každému bez omezení. Zprostředkovávají bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Přípustné využití

- náměstí, návsi, chodníky, ulice s úpravami reagujícími na intenzivní pohyb pěších, zastávky a zálivy hromadné dopravy
- veřejná zeleň, izolační zeleň, liniová zeleň
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, cyklistické stezky

Podmíněně přípustné využití

- zařízení a aktivity přispívající k sociálním kontaktům, bezpečnému pohybu i odpočinku osob (např. altány, veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením, tržště, dětská hřiště apod.), za podmínky, že svou funkcí a architektonickým výrazem odpovídají významu a charakteru daného území

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby:
 - max. INP

Podmínky využití plochy 168-U včetně dle dalších podmínek využití území dle platné ÚPD:

Dle podmínek využití - viz kap. C)2. územního plánu: Vymezení zastavitelných ploch - platí pro plochu změn 168-U následující :

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH			
I.Č.	katastrální území lokalizace	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
168-U	Jičín Turnovská	-	navržený koridor veřejného prostranství k obsluze lokality <u>obsluha území</u> - dopravní ze stávající ulice J. Š. Kubína - bez napojení na inženýrské sítě <u>prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu</u> - respektovat podmínky ochranného pásma nadzemního vedení vn - respektovat podmínky ochrany geoparku UNESCO <u>výšková regulace zástavby</u> - bez podmínek

Pro funkční využití plochy Dopravní infrastruktury, silnice I., II. a III. třídy – DS platí následující regulativy pro výstavbu:

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, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, další terénní úpravy, protihluková opatření, opatření proti přívalovým deštím apod.
- zálivky 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)

Podmíněně přípustné 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, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Pro funkční využití plochy technické infrastruktury - T platí následující regulativy pro výstavbu:

Hlavní využití

Plochy slouží pro umístování zařízení, činnosti a dějů související se zajištěním obsluhy území technickým vybavením.

Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

Přípustné využití

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod
- pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady
- pozemky trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody
- pozemky související dopravní infrastruktury

Nepřípustné využití

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

Podmínky využití plochy 339-T včetně dle dalších podmínek využití území dle platné ÚPD:

Dle podmínek využití - viz kap. C)2. územního plánu: Vymezení zastavitelných ploch - platí pro plochu změn 339-T následující :

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH			
I.Č.	katastrální území lokalizace	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
339-T	Jičín Turnovská	-	vodojem obsluha území - dopravní z účelové komunikace v rámci plochy 2-BR - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu - respektovat podmínky ochranného pásma silničního - respektovat podmínky ochranného pásma nadzemního vedení vn – je navržena přeložka - respektovat podmínky ochrany geoparku UNESCO výšková regulace zástavby - bez podmínek

Pro funkční využití plochy smíšené výrobní - SV platí následující regulativy pro výstavbu:

Hlavní využití

Plochy slouží k umístění pozemků staveb výroby a skladování, které svou činností neovlivňují negativně životní prostředí a mohou být situovány v blízkosti obytné zástavby.

Přípustné využití

- pozemky staveb pro řemeslnou a drobnou nerušící výrobu, služby a skladování
- maloobchodní a obchodní provozy
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- sídelní zeleň různých forem (např. izolační, vyhrazená, veřejná)

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
- stavby a zařízení občanského vybavení pro kulturu, stravování, ubytování (např. diskotéky, restaurace, ubytovny, ubytovací zařízení) v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení
- stavby a zařízení zemědělství v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- bydlení za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, zaměstnance nebo majitele zařízení v případě, že provoz stávající výroby nebude negativně ovlivňovat tato zařízení

Nepřípustné využití

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

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby:
 - stabilizované území – respektovat převažující výškovou hladinu okolní zástavby
 - plochy změn – maximální výška nových objektů bude dosahovat úrovně převažující okolní zástavby
- objekty nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině
- koeficient zastavěnosti do 0,6, zpevněné plochy do 0,25, zeleň min. 0,15

Podmínky využití ploch 130-SV a 131-SV včetně dle dalších podmínek využití území dle platné ÚPD:

Dle podmínek využití - viz kap. C)2. územního plánu: Vymezení zastavitelných ploch - platí pro plochy změn 130-SV a 131-SV následující :

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH			
I.Č.	katastrální území lokalizace	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
130-SV	Jičín Turnovská	-	obsluha území - dopravní z navržené místní komunikace - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu - respektovat podmínky ochranného pásma silničního - v OP silničním sil. I/35 umístit především ochrannou zeleň - respektovat podmínky ochranného pásma vedení <u>vn</u> – je navržena přeložka - respektovat podmínky ochrany geoparku UNESCO výšková regulace zástavby - viz kap. F)18
131-SV	Jičín Turnovská	-	obsluha území - dopravní z navržené místní komunikace - napojit na stávající inženýrské sítě v rámci stávajících a navržených veřejných prostranství a ploch pro dopravu prostorové uspořádání, ochrana hodnot území, krajinného rázu - respektovat podmínky ochranného pásma vedení <u>vn</u> – je navržena přeložka - respektovat podmínky ochrany geoparku UNESCO výšková regulace zástavby - viz kap. F)18

Pro funkční využití plochy zemědělské, orná půda - P platí následující regulativy pro výstavbu:

Hlavní využití

Plochy slouží pro zařízení, činnosti a děje související s hospodařením na zemědělské půdě.

Přípustné využití

- hospodaření na ZPF, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktura, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem a na koni
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření, výstavba menších vodních nádrží

Podmíněně přípustné využití

- pouze stavby nezbytně nutné pro myslivost, ochranu přírody, dostavby a přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)
- plochy pro zalesnění:
 - za předpokladu, že se nejedná o I. tř. ochrany ZPF
 - do cca 1 ha na plochách navazujících na stávající PUPFL
 - do cca 1 ha na plochách jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL za předpokladu, že nebude zalesněním narušena ekologická diverzita

Nepřípustné využití

- stavby podléhající vydání souhlasu s trvalým nebo dočasným odnětím zemědělské půdy ze ZPF mimo stavby, které jsou obsaženy v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití
- oplocení

Etapizace výstavby:

Navrhnout příslušnou etapizaci (min. 2 etapy) výstavby v dotčené lokalitě zajišťující nezávislou realizovatelnost jednotlivých etap. První etapa musí být navržena pozemcích ve vlastnictví města Jičína.

Úhrada nákladů na pořízení územní studie

Městský úřad v Jičíně zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu §44 stavebního zákona (SZ) a jako pořizovatel vykonávající přenesenou působnost ve smyslu §25 písm.a) SZ pořídil Územní plán Jičín a v souladu s ustanovením §25 písm.c) SZ pořizuje tuto územní studii.

Náklady na zpracování studie bude hradit žadatel – Město Jičín.

Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

A - textová část

- základní údaje (identifikační údaje, charakteristika území, důvody pro pořízení a zpracování ÚS, účel zpracování ÚS, vymezení řešeného území)
- koncepce řešení - návrh urbanistické koncepce, DI, parcelace, charakteristika staveb, stanovení základní plošné a prostorové regulace (základních prostorových a architektonických regulačních prvků např. koeficient zastavěnosti pozemků, umístění na pozemku, orientace, výšková hladina zástavby, typy a sklony střech, apod.), trasy a kapacity inženýrských sítí a podmínky pro jejich řešení a umístění (voda, kanalizace, elektro, komunikační vedení, řešení odvodu dešťových vod, odpadové hospodářství, teplovod, atd.), podmínky pro ochranu veřejného zdraví, vymezení veřejného prostranství
- odůvodnění koncepce včetně vyhodnocení důsledků na zábor pozemků

B - grafická část

- | | |
|--|--------|
| - situace širších vztahů | 1:5000 |
| - výkres dopravy | 1:1000 |
| - koordinační výkres včetně veškeré infrastruktury | 1:1000 |
| - výkres jednotlivých inženýrských sítí (lze sloučit dle přehlednosti výkresu) | 1:1000 |
| - výkres parcelace a umístění objektů (regulace) | 1:1000 |
| - řezy (podélný řez, příčný řez) | |
| - výkres vizualizace lokality (3 pohledy na lokalitu) | |

Struktura a obsah textové a grafické části mohou být upraveny na základě vzájemné dohody zhotovitele a pořizovatele územní studie vzešlé z pracovních jednání.

Geodetické zaměření lokality zajistí město Jičín

Zpracovaná územní studie bude v souladu se stavebním zákonem (zejména s ustanoveními §67, § 68 SZ) a vyhláškou č. 157/2024 Sb., územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentací a jednotném standardu a s platnou územně plánovací dokumentací.

Územní studie bude, v souladu se stavebním zákonem, zpracována autorizovaným architektem v oboru územního plánování dle zákona č.360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě dle výsledku proběhlé urbanisticko-architektonické soutěže v předmětné věci.

Předmětem zadání je zpracování územní studie a provedení inženýrské činnosti (zajistí zhotovitel) včetně součinnosti s pořizovatelem této územní studie pro budoucí výstavbu v dotčené ploše. Územní studie bude před jejím schválením dle §68 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb. konzultována s následujícími institucemi, dotčenými orgány, správci infrastruktury a vlastníky pozemků:

DO :

Požární ochrana +CO	1.	Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, územ. odbor JC, Dělnická 162, Jičín, 50601
Ochrana veř. zdraví	2.	Krajská hygienická stanice - územní pracoviště Jičín, Revoluční 1076, Jičín 506 15
Doprava - silniční (II., III. tř. + místní + veř. přístupné účelové)	3.	Městský úřad Jičín- odbor dopravy - odd. dopravy, Jičín, Žižkovo nám. 18
Ochrana vod (ÚPO - mimo ORP) + ochr. přír. a krajiny (+místní ÚSES)	4.	Městský úřad Jičín- odbor ŽP - Jičín, Žižkovo nám. 18

Správci DI a TI:

Telekomunikace	5.	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3
El. vedení	6.	ČEZ Distribuce a.s, Teplická 874/8, 405 03, Děčín
Telekomunikace	7.	Telco Pro Services, a.s., Duhová 3/ 1531, 140 53 Praha 4
VTL plynovody nad 40 barů + podz. telekom. vedení	8.	NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha 4 – Nusle
Správce vodních toků	9.	Povodí Labe s.p., Váta Nejedlého 951, Hradec Králové 500 03
Doprava silnice I. tř.	10.	Ředitelství silnic a dálnic s.p., Správa Hradec Králové, Pouchovská 401, 503 41 Hr. Králové
Telekomunikace	11.	T-Mobile Czech Republic, a.s. – Tomíčková 2144/1, 149 00 Praha 4
VO (veř. osv.)	12.	Technické služby města Jičína, Textilní 955, 506 01 Jičín
Telekomunikace	13.	Vodafone CR, a.s, náměstí Junkových 2808, Praha Stodůlky 155 00
Letecká doprava	14.	Úřad pro civilní letectví ČR, územní inspektorát, letiště Ruzyně, Praha 6, 160 08
NTL, STL	15.	GasNet, s.r.o., člen INNOGY, Klíšská 940/96, Ústí nad Labem
Vodovody, kanalizace	16.	Vodohospodářská a obchodní společnost a.s., Na Tobolce 428, Jičín 506 45
MOS	17.	Městský úřad Jičín- oddělení informatiky - Jičín, Žižkovo nám. 18

Ostatní:

	18.	Městský úřad Jičín- městský architekt - Jičín, Žižkovo nám. 18
	19.	Městský úřad Jičín- odbor územního plánování a rozvoje města, odd. úřad úz. plánování - Jičín, 17. listopadu 16
	20.	Městský úřad Jičín- odbor investiční výstavby - Jičín, Žižkovo nám. 18
	21.	Město Jičín, Žižkovo nám. 18, 506 01 Jičín
	22.	Policie ČR, dopravní inspektorát okr. ředitelství, Balbínova 25, Jičín 506 12

Sousední obce a vlastníci:

	23.	Obec Brada Rybníček zast. starostou se sídlem OÚ Brada Rybníček, 506 01 Jičín
	24.	Obec Holín zast. starostou se sídlem OÚ Holín, 506 01 Jičín
	25.	Obec Kbelnice zast. starostou se sídlem OÚ Kbelnice, 506 01 Jičín
	26.	Vlastníci dotčených pozemků

Případné požadavky plynoucí z projednání zpracuje po konzultaci s pořizovatelem do studie projektant.

Počet vyhotovení Územní studie:

pro konzultace: 1 paré v listinné (tištěné) podobě
1 paré digitálně

pro odevzdání: 4 x paré v listinné (tištěné) podobě
4 x digitálně na CD nosiči – formát:

výkresy a vektorová data budou zpracována v souladu přílohou č.25 k vyhlášce č.157/2024 Sb.

XXXXXXXXXXXXX
odbor ÚP a RM MěÚ v Jičíně
vedoucí oddělení
Úřad územního plánování