

# JIŘICE

ÚZEMNÍ STUDIE  
ZASTAVITELNÝCH PLOCH Z02 a Z03

prosinec 2022

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	3
2. ŠIRŠÍ VZTAHY, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	4
2.1. Širší vztahy .....	4
2.2. Vymezení řešeného území .....	4
2.3. Podmínky stanovené pro využití ploch územním plánem Jiřice .....	6
2.4. Limity využití území .....	9
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	10
3.1. Hlavní zásady urbanistického řešení .....	10
3.2. Navržená parcelace.....	10
4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, VEŘEJNÁ ZELEŇ.....	13
5. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	13
6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	14
6.1. Zásobování vodou .....	14
6.2. Odkanalizování.....	14
6.3. Zásobování elektrickou energií .....	14
6.4. Zásobování plynem .....	15
6.5. Spoje.....	15
7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....	15
8. PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	16

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI** (vložena na konci textu)

1. Hlavní výkres	1 : 1 000
2. Vlastnictví, doporučená parcelace	1 : 1 000
3. Dopravní infrastruktura	1 : 1 000
4. Vodní hospodářství	1 : 1 000
5. Energetika, spoje	1 : 1 000
6. Širší vztahy	1 : 5 000

**Vysvětlivky použitých zkratk:**

ČOV	čistírna odpadních vod
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
p.č.	parcelní číslo
SZ	stavební zákon (zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění)
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

---

Územní studie je zpracována na základě Zadání územní studie ÚS Z02 a Z03, vypracovaného pořizovatelem.

**Pořizovatel:** Městský úřad Lysá nad Labem, odbor výstavby a životního prostředí,  
Husovo náměstí 23,  
289 22 Lysá nad Labem

**Objednatel:** Michal Řehák,  
Dukelská č.p. 545, Litol  
289 22 Lysá nad Labem

**Projektant:** Ing. arch. Zuzana Hrochová  
Matoušova 18  
150 00 Praha 5  
tel.: 604 507 398  
e-mail: zuzana.hrochova@volny.cz

### Použité podklady:

- Územní plán Jiřice, úplné znění po vydání Změny č.1 (KA\*KA projektový ateliér, Ing. František Kačírek, 2021)
- ÚAP ORP Lysá nad Labem 2020
- Hydrogeologický posudek Vsakování dešťových a přečištěných odpadních vod z prostoru plánovaného komplexu rodinných domů v obci Jiřice do geologického prostředí (Geologická služba s.r.o., 05/2022)

## 2. ŠIRŠÍ VZTAHY, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

### 2.1. Širší vztahy

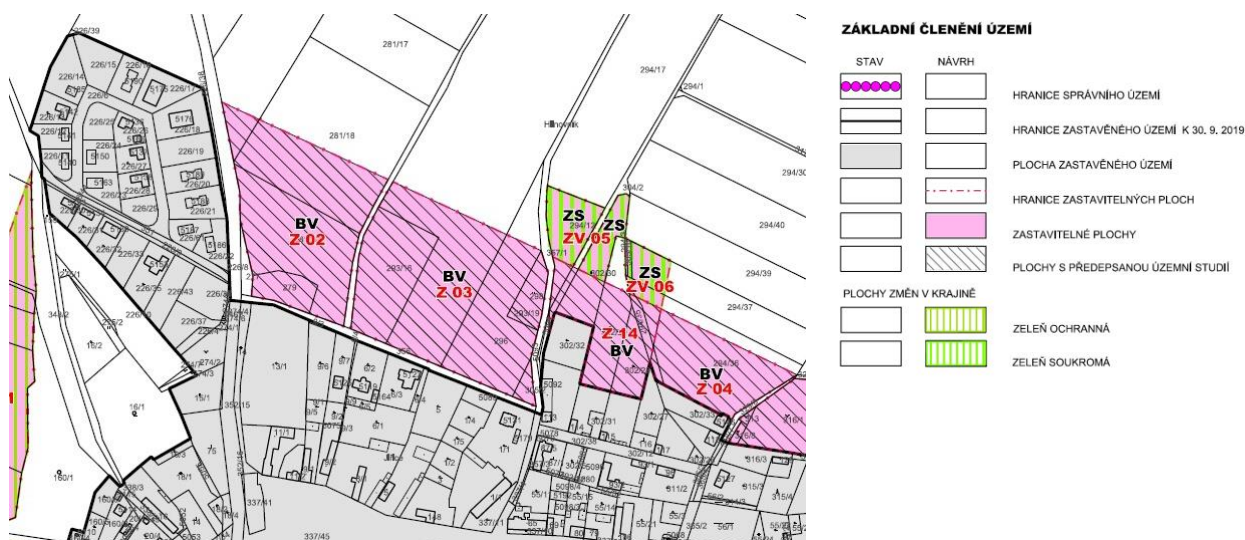
Obec Jiřice se nachází v ORP Lysá nad Labem, mezi Milovicemi a Benátkami na Jizerou. Má dobrou dostupnost s přímým napojením na dálnici D10 proto v ní roste zájem o bytovou výstavbu.

Lokalita se nachází na severním okraji obce Jiřice v enklávě, která přiléhá ze tří stran k zastavěnému území, resp. ze západu k silnici II. třídy a z jihu ke stávající komunikaci.

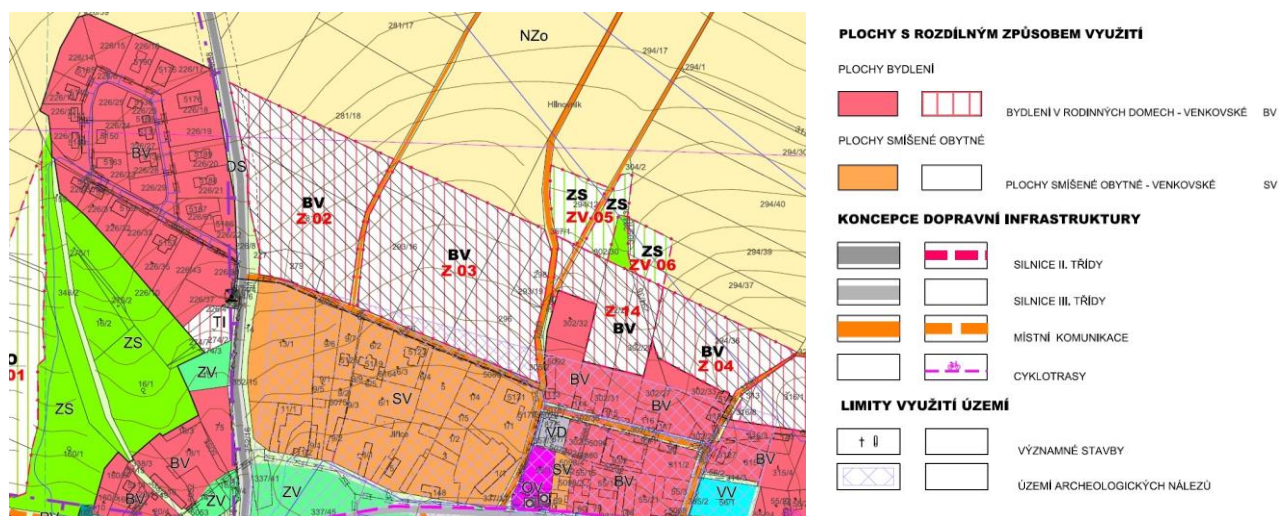
### 2.2. Vymezení řešeného území

Řešené území tvoří zastavitelné plochy **Z02** a **Z03**, vymezené platným územním plánem Jiřice a část cesty mezi těmito zastavitelnými plochami.

*Územní plán Jiřice, úplné znění po Změně č.1 (2021), výřez z Výkresu základního členění*

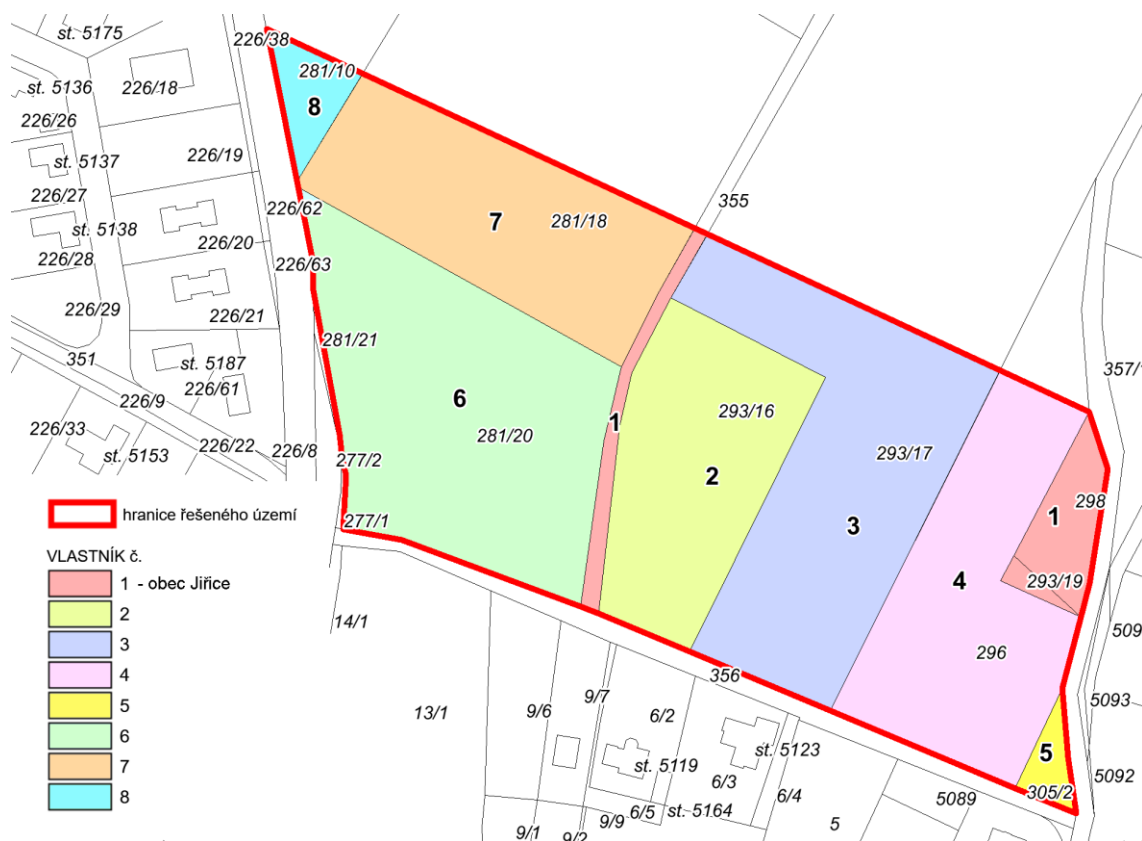


*Územní plán Jiřice, úplné znění po Změně č.1 (2021), výřez z Koordinačního výkresu*



Řešené území (plochy Z02 a Z03) je tvořeno těmito pozemky nebo jejich částmi, v k.ú. Jiřice:

vlastník	pozemky p.č.	výměra v m <sup>2</sup>	% z celkové plochy lokality
<b>1 (obec)</b>	298, 293/19, 355 část (cesta mezi plochami Z02 a Z03)	2097	4,91
<b>2</b>	293/16	5889	13,79
<b>3</b>	293/17 část	9264	21,69
<b>4</b>	296 část	6983	16,34
<b>5</b>	305/2	447	1,05
<b>6</b>	281/20	9927	23,24
<b>7</b>	281/18	7110	16,65
<b>8</b>	281/10	995	2,33
<b>řešené území celkem</b>		<b>42712</b>	<b>100</b>



*Pozn.: Výměry uvedené v tabulce jsou plošnými průměry hranic pozemků nebo jejich částí, převzatých mapy katastru nemovitostí. Tyto údaje se většinou liší od výměry pozemků zapsaných v katastru nemovitostí. Při novém mapování, kdy je průběh hranic pozemků v terénu nově zjišťován a souřadnice lomových bodů hranic parcel na základě měření nově určovány, dochází ke změně výměry u většiny parcel. Obdobně je tomu i při obnově katastrálního operátu na podkladě výsledků pozemkových úprav. Při přepracování původní katastrální mapy do digitální podoby, což je dnes nejčastěji realizovaný způsob obnovy, dochází ke změně výměry evidované v katastru jen tehdy, je-li překročena stanovená mezní odchylka, aniž by došlo ke změně geometrického a polohového určení nemovitosti.*

### **2.3. Podmínky stanovené pro využití ploch územním plánem Jiřice**

*Červeně jsou vyznačeny citace z platného ÚP.*

#### **Popis zastavitelných ploch Z 02 a Z 03 dle platného územního plánu**

##### ***Lokalita Z 02 / BV – bydlení v rodinných domech venkovské; 1,7 ha***

- Původní stav: orná půda
- Popis změny: severně od jádra obce, se navrhuje využití území pro výstavbu rodinných domků venkovského typu

##### ***Lokalita Z 03 / BV – bydlení v rodinných domech venkovské; 2,4 ha***

- Původní stav: orná půda
- Popis změny: severně od jádra obce, se navrhuje využití území pro výstavbu rodinných domků venkovského typu

#### **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem a podmínky prostorového uspořádání stanovené platným územním plánem**

Platným ÚP jsou plochy **Z 02** a **Z 03** zařazeny do ploch BV – bydlení v rodinných domech venkovské, pro které jsou stanoveny v kap. F.2 platného ÚP tyto podmínky, které jsou závazné i pro zpracování územní studie:

##### ***Bydlení v rodinných domech – venkovské BV***

###### *Hlavní využití*

- Bydlení v rodinných domech venkovského typu.

###### *Přípustné využití*

- veřejné občanské vybavení (stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu atp.);
- vedlejší stavby (garáže, garážová stání, kůlny, stavby pro technické vybavení objektu atp.) v rozsahu staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, a které nejsou určeny pro zemědělství nebo chovatelství;
- produkční a okrasné zahrady včetně staveb pro jejich údržbu a nepobytovou rekreaci, dvory;
- drobné vodní nádrže včetně bazénů, vodní toky;
- pozemní komunikace a chodníky, odstavné a manipulační plochy, veřejné parkovací plochy;
- veřejná prostranství včetně drobných ploch pro sport, veřejná zeleň;
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody;
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce.

###### *Podmíněně přípustné využití*

- technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla;
- nerušící prvky komerčního občanského vybavení (např. živnostenské aktivity lokálního významu, maloobchodní prodej, stravovací a ubytovací služby), pokud jsou umístěny v rámci rodinného domu nebo maximálně v jedné stavbě samostatně stojící na daném zastavěném stavebním pozemku a představující maximálně 30 % jeho výměry;
- chovatelská činnost v rozsahu výhradně pro vlastní spotřebu bez negativního vlivu na obytné prostředí.

### Nepřípustné využití

- stavby a zařízení přípustného a podmíněně přípustného využití, které by významným způsobem omezily hlavní využití dotčené plochy, zejména svým rozsahem a vlivem;

### Podmínky prostorového uspořádání

- poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře zastavěného stavebního pozemku dosáhne hodnoty nejméně 0,55;
- stavby nepřesáhnou dvě nadzemní podlaží, přičemž druhé podlaží je obytné podkroví;
- zástavba rodinných domů bude provedena samostatně stojícími domy, případně dvojdomy;
- velikost nově oddělovaných pozemků pro bydlení na zastavitelných plochách bude v rozsahu 700 – 1 000 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) mohou překročit výše uvedené velikostní hranice.

Touto územní studií je plocha řešena podrobněji a jsou v ní vymezeny ještě plochy **Veřejná prostranství PV** a **Zeleň na veřejných prostranstvích ZV**. Pro Veřejná prostranství jsou územním plánem stanoveny společné podmínky:

### **Veřejná prostranství PV**

#### Hlavní využití:

- Veřejně přístupná prostranství (zpevněná i nezpevněná)

#### Přípustné využití:

- pozemní komunikace a chodníky, veřejné parkovací plochy a obratiště, pěší a cyklistické trasy a zastávky hromadné dopravy
- místa pro shromažďování lidí a pořádání kulturních, sportovních i jiných akcí
- dětská hřiště
- vodní nádrže a toky
- plochy veřejné zeleně, parky
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody
- technická infrastruktura pro potřeby správního území obce

#### Podmíněně přípustné využití:

- technická infrastruktura nad rámec přípustného využití, pokud výrazným způsobem negativně neovlivní hlavní využití, obytné prostředí nebo krajinný ráz, resp. ráz sídla
- stavby bezprostředně související s využitím nebo údržbou veřejného prostranství (altány, přístřešky, sklad zahradní techniky apod.), pokud nebudou znamenat významné omezení využití veřejného prostranství
- hřiště nad rámec přípustného využití, která svým rozsahem a charakterem neohroží funkci veřejného prostranství (sídlovou, komunikační ani shromažďovací)
- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud závažným způsobem nenaruší hlavní využití
- prvky komerčního občanského vybavení (zejm. stánkový prodej), které nebudou funkčně ani prostorově znamenat podstatný či dlouhodobý zásah do veřejného prostranství

#### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení (s výjimkou staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury), které neslouží zkvalitnění funkce veřejného prostranství nebo jeho údržbě
- jakékoliv využití, které by podstatně ztížilo, omezilo či znemožnilo veřejné využívání plochy, a změna využití ve prospěch soukromého užívání jiná, než je uvedeno v podmíněně přípustném využití

Pro potřeby této územní studie jsou stanoveny ještě podmínky pro Zeleň na veřejných prostranstvích (ZV), která je v územním plánu zahrnuta obecně do Veřejných prostranství (PV). Samostatné vymezení ploch zeleně zajistí ochranu těchto ploch před jiným využitím, které připouští plochy PV, např. parkování.

### **Zeleň na veřejných prostranstvích ZV**

#### Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené

#### Přípustné využití:

- pěší a cyklistické trasy
- dětská hřiště
- vodní nádrže a toky
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, herní prvky, lavičky apod.)
- veřejné osvětlení
- stavby a opatření proti škodlivým účinkům srážkových vod a pro zadržení vody
- nezbytná, převážně liniová technická infrastruktura

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty po vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Podmínka zpracování územní studie je stanovena v platném ÚP Jiřice v kap. J, je zde stanoven i požadovaný obsah studie:

#### **Z 02, Z 03, Z 04, Z 05, Z 06, Z 14**

Jedná se o plochy bydlení, které lemují severní okraj zastavěného území vymezené po jednotlivých lokalitách bezprostředně na sebe navazující.

#### **Územní studie budou zpracovány pro jednotlivé lokality nebo sdružených sousedních lokalit s tím, že musí:**

- navrhnout základní rozvrh ploch v rámci vymezené plochy bydlení, spočívající ve vymezení ploch pro zástavbu rodinnými domy, pro veřejné prostranství, jehož součástí jsou místní komunikace, pro veřejné prostranství podle §7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb.
- prokázat možnost technicky realizovatelné a optimální návaznosti na sousední vymezené plochy bydlení z hlediska dopravní obsluhy a vedení a napojení na síť technické infrastruktury
- navrhnout způsob parcelace vymezených ploch, prokazujících možnost naplnění stanovených podmínek v kap. f.2.
- při návrhu parcelace sledovat i územní podmínky pro zajištění vsakování dešťových vod z veřejných komunikací a z pevných ploch na řešených lokalitách

Tyto požadavky jsou obsaženy i v Zadání územní studie a tato studie je respektuje; podrobně viz kap.7 této textové části.



## 2.4. Limity využití území

Do řešené plochy zasahují následující limity využití území (viz též Koordinační výkres územního plánu Jiřice).

### **Území s archeologickými nálezy:**

- kategorie II (Jiřice - středověké a novověké jádro vsi); území, kde se pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů pohybuje v rozmezí 51 – 100%; zasahuje do jižní části plochy Z 03,
- kategorie III, území, které mohlo být osídleno či jinak využíváno člověkem, ale výskyt archeologických nálezů nebyl dosud pozitivně prokázán, pravděpodobnost výskytu je 50%; spadá do něj zbytek řešené lokality.

Každý stavebník musí provést oznámení vůči Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

### **Ochranné pásmo silnice II. třídy**

- 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu; zasahuje do západního okraje řešené plochy

V silničních ochranných pásmech lze jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených:

- a) umisťovat a provádět stavby, které podle zvláštních předpisů vyžadují povolení, souhlas nebo ohlášení stavebnímu úřadu,
- b) provádět terénní úpravy, jimiž by se úroveň terénu snížila nebo zvýšila ve vztahu k niveletě vozovky.

V blízkosti silnice musí být žadatelem o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě definované v § 30 odst. 3 zák. 258/2000 provedena dostatečná opatření k ochraně před tímto nadlimitním hlukem.

### **Chráněná oblast přirozené akumulace vod (CHOPAV)**

- CHOPAV Severočeská křída; zastavěné území obce včetně řešené lokality leží v jejím okraji;

Omezení a případný zákaz činností jsou dány v Nařízení vlády č. 85 ze dne 24. června 1981, na navržené využití řešené lokality se však nevztahují.

### **3. URBANISTICKÁ KONCEPCE**

#### **3.1. Hlavní zásady urbanistického řešení**

Návrh řešení vychází z podmínek stanovených platným územním plánem Jiřice a ze Zadání územní studie.

Při návrhu členění lokality a doporučené parcelaci byla snaha dodržet v maximální možné míře hranice pozemků jednotlivých vlastníků.

Parcelace je navržena tak, aby vlastníci, jejichž pozemky přiléhají ke stávající komunikaci na jižním okraji řešené lokality měli část stavebních parcel přístupných z této komunikace a mohli zahájit výstavbu bez nutnosti investice do navržených komunikací.

Přístup do řešené lokality není možný ze silnice II. třídy. Z této silnice nejsou navrženy ani vjezdy na stavební parcely.

Přístup do lokality je navržen ze stávající komunikace na jižním okraji lokality, která bude upravena a rozšířena na potřebné parametry. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, musí být 8 m (Vyhl. 501/2006).

Bude zachována komunikace mezi plochami Z02 a Z03, která se stane hlavní osou celé řešené lokality a bude nadále sloužit i jako propojení sídla s krajinou, hlavně pro pěší. Proto bude šířka této ulice min. 11 m a její součástí bude uliční stromořadí, na které naváže případná alej podél cesty v krajině.

Komunikace jsou pokud možno zokruhovány, pouze výjimečně jsou navrženy krátké slepé komunikace, které nevyžadují zbudování obratiště.

Pěší propojení je navrženo západním směrem k silnici II. třídy, které bude využito zároveň pro uložení dešťové kanalizace do centrálního zasakovacího objektu a dále východním směrem na stávající účelovou cestu.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy pro bydlení musí být vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace (Vyhl. 501/2006). U řešené lokality musí být tato veřejná prostranství v rozsahu cca 2000 m<sup>2</sup> a jsou zahrnuta do ploch veřejné zeleně na veřejných prostranstvích.

Pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň je využita část pozemků všech vlastníků.

Podmínky prostorového uspořádání v plochách určených k zástavbě (stavební parcely):

- charakter zástavby: samostatně stojící RD
- maximální výšková hladina zástavby RD: N.P. + obytné podkroví,
- maximální výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu
- koeficient vsakování schopných částí stavebních parcel: 0,55
- velikost stavebních parcel pro bydlení: 700 – 1 000 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) mohou překročit výše uvedené velikostní hranice.

#### **3.2. Navržená parcelace**

Velikost parcel je územním plánem stanovena na 700 – 1 000 m<sup>2</sup>. Orientačně bylo územní studií vymezeno v řešené lokalitě 42 parcel v rozmezí 684 - 1270 m<sup>2</sup> (viz následující tabulka), průměrná velikost je cca 827,5 m<sup>2</sup>. Pouze v jednom případě je vymezena parcela menší než stanovených 700 m<sup>2</sup> a ve třech případech větší než 1000m<sup>2</sup>.

Navržená parcelace je doporučena, může dojít k úpravám hranic stavebních parcel. Při parcelaci byly v maximální míře respektovány pozemky jednotlivých majitelů. Parcelace je

provedena s ohledem na co nejlepší využitelnost stavebních parcel. Parcely jsou v maximální možné míře navrženy obdélníkové. Při nepravidelných tvarech původních pozemků a v okrajových částech nebo ve zbytkových plochách, jsou vymezeny parcely tvaru nepravidelných čtyř nebo více úhelníků. Rovněž tyto parcely mají alespoň jeden nebo dva úhly pravé, pro snadnější umístění stavby na pozemek. V případě hlubších parcel byla snaha nevymezovat je až na výjimky užší než 20 m. S ohledem na tyto zásady nebylo tedy možné dodržet přesně rozmezí velikosti u všech parcel stanovené územním plánem.

Parcela č. 4.8. zahrnuje i pozemek vlastníka 5, který není pro vymezení samostatné parcely dostatečně veliký. Parcela č.8.1 je vymezena z části i na pozemku vlastníka 7, protože jinak by nebylo možné na parcelu 8.1 vytvořit přístup.

*tab.: Výměry navržených stavebních parcel při doporučené parcelaci zaokrouhlené na celé m<sup>2</sup> (číslování viz výkres „2 Vlastnictví a doporučená parcelace):*

Stavební parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>
1.1	1270
2.1	763
2.2	799
2.3	739
2.4	986
2.5	924
2.6	812
3.1	752
3.10	854
3.2	753
3.3	785
3.4	788
3.5	771
3.6	710
3.7	684
3.8	877
3.9	963
4.1	701
4.2	715
4.3	725
4.4	740

4.5	825	
4.6	797	
4.7	829	
4.8	1079	vl.č 4: 705 vl.č.5: 374
6.1	785	
6.10	777	
6.2	733	
6.3	734	
6.4	771	
6.5	793	
6.6	725	
6.7	766	
6.8	708	
6.9	728	
7.1	931	
7.2	980	
7.3	994	
7.4	1071	
7.5	732	
7.6	747	
8.1	1140	vl. č.7: 483 vl. č.8: 656
<b>celkem</b>	<b>34756</b>	

V následující tabulce je uvedeno, kolik na jednotlivé vlastníky připadá ploch stavebních parcel a veřejných prostranství.

tab.: Podíl vlastníků na jednotlivých druzích ploch (zaokrouhleno na celé m<sup>2</sup>)

vlastník	výměra v m <sup>2</sup>	stavební parcely (m <sup>2</sup> )	veřejná prostranství celkem (m <sup>2</sup> )	z toho komunikace (m <sup>2</sup> )	z toho veř. zeleň (m <sup>2</sup> )
<b>1 (obec)</b>	2106	1270	836	836	0
<b>2</b>	5889	5022	867	867	0
<b>3</b>	9264	7937	1328	1060	268
<b>4</b>	6983	6038	945	945	0
<b>5</b>	447	374	73	73	0
<b>6</b>	9927	7522	2405	1676	729
<b>7</b>	7100	5937	1164	498	666
<b>8</b>	995	656	338	0	338
<b>celkem lokalita</b>	<b>42711</b>	<b>34756</b>	<b>7956</b>	<b>5955</b>	<b>2001</b>

#### 4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, VEŘEJNÁ ZELEŇ

---

Vymezení veřejných prostranství pro komunikace a pro plochy veřejné zeleně je závazné.

V souladu s § 7, odst. 2 Vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, musí být součástí zastavitelné plochy bydlení nebo smíšené obytné větší než 2 ha také plocha veřejných prostranství o výměře alespoň 1000 m<sup>2</sup>, do kterých se nezapočítávají pozemní komunikace. V případě řešené lokality by měla mít tato veřejná prostranství, ve studii zařazená do ploch veřejné zeleně, kolem 2000 m<sup>2</sup>. Zeleň by měla sloužit mimo jiné ke zlepšení mikroklimatu v lokalitě.

Centrální plocha zeleně je vymezena při osově komunikaci, tak aby byla v těžišti celé řešené lokality a byla dobře dostupná všem. Část této plochy může sloužit jako dětské hřiště, část může být parkově upravena. V sousedství ploch veřejné zeleně se stavebními parcelami doporučujeme výsadby zeleně, zejména keřového patra, které zajistí optickou izolaci mezi veřejnou zelení a soukromým pozemkem.

Do ploch zeleně je dále zařazena plocha na severozápadním okraji lokality, pod kterou bude umístěn centrální zasakovací systém.

Do ploch zeleně jsou zařazeny zelené pásy podél středové komunikace mezi plochami Z 02 a Z03, a podél části komunikace v ploše Z03 které jsou navrženy v šířce 11 m, resp. 10 m. V rámci těchto pásů může být vysazeno např. uliční stromořadí.

#### 5. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

---

Jak už bylo uvedeno, přístup do řešené lokality není možný přímo ze silnice II. třídy, protože minimální vzdálenost křižovatek na silnici II. třídy je 250 m. Není z ní tedy navržen přístup na stavební parcely ani na ni není napojena žádná nová komunikace.

Přístup do řešené lokality je navržen ze stávající komunikace na jejím jižním okraji, která je navržena k rozšíření a úpravě na požadované parametry. V souladu s návrhem územního plánu je zachována účelová cesta mezi lokalitami Z 02 a Z 03, která je navržena k rozšíření a stane se hlavní osou celého území. Bude sloužit jak pro dopravní obsluhu, tak pro pěší propojení sídla a krajiny. Pro dopravní obsluhu obou částí řešené lokality (plochy Z02 a Z03) jsou navrženy zokruhované komunikace, které jsou napojeny jednak na komunikaci na jižním okraji plochy, jednak na středovou komunikaci. Pouze v okrajových částech jsou navrženy dva krátké úseky slepých komunikací, tak aby plocha byla využita co nejoptimálněji.

Veřejné prostranství (ulice), jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je v souladu s § 22 odst. (2) vyhl. 501/2006 Sb. navrženo v šíři **8 m**, protože se zde předpokládají obousměrné komunikace. Osová ulice je navržena v šířce 11 m, a část ulice ve východní části řešené lokality v šířce 10 m, protože jejich součástí bude kromě komunikace i uliční stromořadí.

Parkování vozidel majitelů budoucích nemovitostí bude řešeno na vlastních pozemcích. Další parkovací stání budou vymezena v rámci veřejných prostranství (veřejných komunikací).

Detailní řešení komunikací bude je předmětem dalších stupňů dokumentace. Přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku musí odpovídat příslušným ČSN.

Do řešené lokality zasahuje OP silnice II. tř. které je vymezeno 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu. Umísťovat a provádět stavby a provádět terénní úpravy v OP je možné jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených.

V blízkosti silnice musí být žadatelem o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě definované v § 30 odst. 3 zák. 258/2000 provedena dostatečná opatření k ochraně před tímto nadlimitním hlukem.

## 6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

---

Územní studie navrhuje v řešené lokalitě 42 stavebních parcel pro rodinné domy.

Podrobný návrh sítě technické infrastruktury bude předmětem následné dokumentace a bude v souladu s koncepcí navrženou v územním plánu a této studii. Předpokládá se, že všechny liniové sítě technické infrastruktury budou uloženy v uličních profilech.

### 6.1. Zásobování vodou

Zásobování pitnou vodou se předpokládá z veřejného vodovodu, který je součástí skupinového vodovodu Benátecká Vrutice. Napojovací bod je na konci stávajícího řadu PE 110 ukončeného v ulici jihovýchodně od řešené lokality a druhý západně od lokality za silnicí II. třídy (řad PE 90); viz výkres 4. Vodní hospodářství. Navržené řady v řešené lokalitě budou zokruhovány se stávajícími řady.

Jako zdroj požární vody bude využit stávající veřejný vodovod, který bude rozšířen o nové řady v řešené lokalitě, na kterém budou osazeny hydranty. Dále jsou v obci dvě požární nádrže.

### 6.2. Odkanalizování

Likvidace splaškových i dešťových vod je řešena v souladu se závěry hydrogeologického posudku (Geologická služba, 05/2022), který byl zpracován na základě požadavku stanoveného platným Územním plánem i Zadáním územní studie.

Likvidace **splaškových odpadních vod** bude zatím řešena individuálně, protože obec nemá dosud vybudovanou splaškovou kanalizaci. Likvidace odpadních vod bude proto prováděna v domovních čistírnách odpadních vod nebo budou odpadní vody jímány v nepropustných jímkách na vyvážení. V průběhu r. 2022 začala obec pořizovat projektovou dokumentaci na tlakovou kanalizaci. Dle projektu je jedna větev tlakové kanalizace vedena komunikací na jižní straně řešené lokality. Po vybudování kanalizace budou na veřejnou kanalizaci napojeny všechny objekty. Kanalizace bude uložena v uličních profilech.

**Dešťové vody** ze střech a přečištěné odpadní vody budou svedeny do podzemních vsakovacích objektů, které budou vybudovány na každém stavebním pozemku, případně budou tyto vody využity např. pro závlivku.

Dešťové vody z veřejných prostranství a komunikací budou částečně zasakovány v plochách veřejné zeleně a zelených pásů podél komunikací. Vody ze zpevněných veřejných prostranství budou svedeny gravitační dešťovou kanalizací do centrálního vsakovacího systému, který bude vybudován v nejnižší části lokality, tedy v severozápadním cípu u silnice (viz výkres Vodní hospodářství).

### 6.3. Zásobování elektrickou energií

V blízkosti lokality se nachází kabelová trafostanice, ze které jsou provedeny rozvody NN (nízké napětí) i do ulice na jižním okraji lokality.

Napojení RD v řešené lokalitě bude rovněž kabelovým vedením NN, napojeným z uvedené trafostanice a uloženým v uličních profilech.

V případě, že se v dalším stupni dokumentace prokáže potřeba nové trafostanice, bude provedena rovněž jako kabelová a bude umístěna v rámci veřejných prostranství vymezených v řešené lokalitě (viz výkres Energetika a spoje).

#### **6.4. Zásobování plynem**

Jiřice jsou zásobovány plynem ze středotlakého plynovodu, napojeného na vysokotlakou regulační stanici za západním okrajem obce. Předpokládá se i plynofikace řešené lokality ze středotlakého plynovodu. Stávající plynovod je nyní ukončen v ulici na jižním okraji lokality, zde bude napojen navržený plynovod, který bude uložen v uličních profilech řešené lokality (viz výkres Energetika a spoje).

#### **6.5. Spoje**

Nad řešenou lokalitou prochází radioreléová trasa, která neovlivní využití lokality.

V obci je vybudováno elektronické komunikační vedení CETIN, které je ukončeno v blízkosti jihovýchodního okraje lokality (viz výkres Energetika a spoje). V případě potřeby bude v řešené lokalitě uloženo komunikační vedení v uličních profilech.

### **7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Územní studie je zpracována za základě „Zadání územní studie ÚS Jiřice Z02 a Z03“, vypracovaného pořizovatelem, kterým je Městský úřad Lysá nad Labem, odbor výstavby a životního prostředí, jako úřad územního plánování.

Požadavky na obsah studie jsou stanoveny v kap. 3. Zadání a byly splněny takto:

- Územní studie vychází z platného ÚP Jiřice v úplném změně po změně č. 1, z ÚAP ORP Lysá nad Labem 2020 a je zpracována nad mapou katastru nemovitostí platnou k datu 05/2022.
- Dopravní řešení je navrženo komplexně pro obě lokality Z 02 a Z 03, komunikace jsou zokruhovány. Pouze ve dvou případech jsou vzhledem k tvaru lokality a snaze maximálně respektovat hranice pozemků jednotlivých vlastníků, navrženy krátké slepé komunikace.
- Výšková regulace vychází z podmínek prostorového uspořádání stanoveného ÚP Jiřice, tedy jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví.
- Územní studie člení řešené území na plochy bydlení v rodinných domech venkovské, tedy plochy vymezené pro výstavbu RD, dále veřejná prostranství, jehož součástí jsou pozemní komunikace a plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích, zahrnujících plochy dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Parcelace je doporučena a je provedena s maximálním ohledem na vlastnické hranice. Velikosti parcel jsou navrženy v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem, výjimky tvoří pouze zbytkové parcely.
- Zhodnocení možnosti vsakování srážkových vod ze zpevněných ploch, plánovaných střech objektů, včetně možnosti uplatnění zařízení na likvidaci srážkových vod z budov budoucího bydlení bylo zpracováno samostatně v Hydrogeologickém posudku (Geologická služba, 05/2022). Koncepce návrhu odkanalizování závěry tohoto posudku respektuje.

---

## 8. PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje** s. zn.: S-KHSSC 58448/2022, ze dne 15.11.2022

Dle novely zák. 258/2000 je žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě definované v § 30 odst. 3 zákona do území zatíženého zdrojem hluku povinen provést dostatečná opatření k ochraně před tímto nadlimitním hlukem. Je doplněno do textové části.

- **Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje**, zn. 8203/22/KSUS/MHT/TKA, ze dne 18.11.2022

Předběžně souhlasí a požaduje předložit PD ve stupni DUR.

- **Vodovody a kanalizace Nymburk, a.s.**, zn. 3736/2022 z 28.11.2022

Souhlasí s návrhem na záměr Územní studie Jiřice Z02 a Z03. Vyjádření neslouží jako stanovisko k územnímu a stavebnímu řízení, změně užívání stavby nebo změně využití území.

- **Gasnet**, zn.5002731190 z 9.11.2022

K návrhu studie nemají připomínky.

- **Policie ČR**, Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, územní odbor Nymburk  
Dopravní inspektorát, Č. j. KRPS-269350-2/ČJ-2022-010806 ze 7.12.2022

Technické řešení bude posouzeno v další úrovni dokumentace.

Ostatní se ve lhůtě 30 nevyjádřili.