

## **4. Zpráva o uplatňování územního plánu Jiřice**

**Návrh**

**Úvod**

V souladu s § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zpracuje návrh zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán Jiřice byl vydán 22. 4. 2009, a účinnosti nabyl dne 14. 5. 2009. Byla provedena jedna změna územního plánu, která nabyla účinnosti dne 31. 12. 2021.

Předchozí Zprávy o uplatňování byly zastupitelstvem obce schváleny 29. 5. 2013, 3. 5. 2017 a 2. 6. 2021. Toto je tedy již čtvrtá zpráva o uplatňování územního plánu Jiřice.

Určeným zastupitelem pro funkční období 2022 – 2026 za obec Jiřice byl zvolen Ing. Miloš Dvořák.

**Zpráva o uplatňování obsahuje zejména:**

- a)** vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
- b)** problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,
- c)** vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d)** vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací,
- e)** vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- f)** vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- g)** podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

#### Návrh 4. zprávy o uplatňování územního plánu Jiřice

##### a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Územní plán Jiřice byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Územní plán Jiřice byl zastupitelstvem obce Jiřice vydán dne 22. 4. 2009 a účinnosti nabyl dne 14. 5. 2009.

Návrh Zprávy o uplatňování č. 4 územního plánu Jiřice vychází z § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

Poslední, 3. Zpráva o uplatňování územního plánu Jiřice byla zastupitelstvem obce schválena dne 2. 6. 2021. Pořizovatel tedy přistoupil ke zpracování další, již 4. zprávy o uplatňování územního plánu Jiřice.

Zastavitelné plochy nejsou dosud zcela využity, proto není potřeba vymezovat další.

| označení lokality | označení plochy | způsob využití                                                     | stav             | výměra (ha)     |
|-------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Z02               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (schválená ÚS)                | nevyužito        | 1,7             |
| Z03               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (schválená ÚS)                | nevyužito        | 2,4             |
| Z04               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (podmínka ÚS)                 | nevyužito        | 0,7             |
| Z05               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (podmínka ÚS)                 | nevyužito        | 0,7             |
| Z06               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (podmínka ÚS)                 | nevyužito        | 1,9             |
| Z09               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (podmínka ÚS)                 | nevyužito        | 2,0             |
| Z10               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (podmínka ÚS)                 | nevyužito        | 0,5             |
| Z12               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (podmínka ÚS)                 | nevyužito        | 2,4             |
| Z13               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské                               | nevyužito        | 0,2             |
| Z14               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (podmínka ÚS)                 | nevyužito        | 0,7             |
| Z18               | BV              | bydlení v rodinných domech venkovské (podmínka ÚS)                 | nevyužito        | 0,75            |
| Z15               | OS 1            | občanské vybavení                                                  | částečně využito | 0,8 (zbývá 0,7) |
| Z19               | OS              | občanské vybavení – plochy pro sport                               | nevyužito        | 1,1             |
| Z16               | OX              | občanské vybavení specifické (rozšíření plochy věznice)            | nevyužito        | 19,6            |
| Z17               | TI              | technická infrastruktura – výstavba podzemního vodojemu pitné vody | nevyužito        | 0,25            |

##### b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Ze 6. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu obce s rozšířenou působností Lysá nad Labem vyplynuly pro obec Jiřice následující problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- Přetíženost obce dopravou – průchod silnice II/272 zastavěným územím obce
  - přeložka silnice mimo zastavěné území obce se zatím neplánuje; v úvahu připadá západní obchvat, kdy by ovšem došlo ke křížení s vysokotlakým plynovodem
- Absence parkovacích ploch – v obci je nedostatek veřejných parkovacích ploch
  - Požadavek na prověření bude zanesen do zadání změny územního plánu
- Absence (potřeba) cyklostezky – chybí přímá cyklostezka (cyklotrasa) na Benátky nad Jizerou mimo silnici II/272 s hustým provozem
  - V cyklokonceptu Středočeského kraje [https://gis.kr-stredocesky.cz/js/dop\\_cyklokonceptce/](https://gis.kr-stredocesky.cz/js/dop_cyklokonceptce/) je tato trasa navržena, jako Propojení Greenway Jizera a Labské stezky – bude doplněno do územního plánu. Navržená trasa je ovšem dlouhá, a tedy spíše rekreační, pro denní dojíždění na kole z Jiřic do Benátek nad Jizerou není příliš vhodná. Posílení hustoty polních cest lze očekávat až s komplexními pozemkovými úpravami. Návrh na prověření cyklotrasy dle územně analytických podkladů zanesen do zadání změny územního plánu.
- Absence bezpečné trasy pro pěší (chodníku) – i pro krátkodobou rekreaci – v nezastavěném území obce chybí cesta pro pěší vhodná k vycházkám
  - Posílení hustoty polních cest lze očekávat až s komplexními pozemkovými úpravami.
- Chybějící dopravní spojení – absence přímého silničního spojení Jiřice – Předměřice nad Jizerou
  - Již dříve byla snaha tuto komunikaci do územního plánu navrhnout. Ve změně č. 1 územního plánu Jiřice je uvedeno, že se navrhuje realizovat vybudování místní

komunikace s využitím současné účelové polní cesty. Od záměru propojení prostřednictvím silnice III. třídy bylo upuštěno.

- Absence kanalizace a ČOV – řešení odkanalizování mimo věznici, kde kanalizace je.
  - Odkanalizování obce Jiřice je v řešení, splaškové vody budou odvedeny do Milovic na ČOV Benátecká Vrutice
- Nevhodný směr a rozsah plánovaného rozvoje sídla – intenzita plánovaného růstu zastavěného území je nejvyšší v ORP a vzhledem k velikosti stávajícího sídla je nepřiměřená
  - Zadání změny územního plánu obsahuje požadavek na prověření množství zastavitelných ploch
- Nevhodná forma zástavby – nová různorodá zástavba rodinných domů a dvojdomů na SZ okraji zastavěného území v odloučené lokalitě bez návaznosti ke stávajícímu sídlu působí rušivě
  - Změnou č. 1 územního plánu již byly zpřesněny požadavky na novou výstavbu v obci, původní územní plán byl příliš benevolentní. Pro novou výstavbu je na základě změny č. 1 územního plánu Jiřice nově stanoven požadavek na zhotovení územních studií.
- Přítomnost brownfields, opuštěných (výrobních) areálů a staveb – brownfields v bývalém vojenském prostoru Milovice – Mladá (zasahuje okrajově do území Jiřic)
  - Dle brownfieldů zveřejněných na stránkách Středočeského kraje se Bývalý vojenský výcvikový prostor pouze okrajově dotýká katastrálního území Jiřice. Brownfield se nachází zejména v Lipníku a v Milovicích.
  - Do jižní části katastrálního území zasahuje areál rodinného Parku Mirakulum
- Nevyhovující vzdělanostní struktura obyvatel – vysoký podíl obyvatel pouze se základním vzděláním nebo bez vzdělání a nízký podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním
  - Územní plán poskytuje dostatek ploch pro výstavbu rodinných domů. Pro udržení vzdělanějších obyvatel by zřejmě bylo třeba posílit i občanskou vybavenost. Požadavek na prověření ploch občanské vybavenosti je uveden v zadání územního plánu.
- Staré zátěže území – na území obce vymezeny 3 staré ekologické zátěže, návrh asanačního opatření
  - Asanace skládek je technickým řešením. Zastavitelná plocha Z06 se nachází v místě bývalé skládky, pozemky se nachází ve vlastnictví obce Jiřice, která o této zátěži ví.
- Větrná eroze - výskyt půd silně ohrožených a nejohroženějších větrnou erozí
  - Západně od obce je navržen pás ochranné zeleně, který by měl alespoň částečně zachytávat prach přilétající do zastavěného území obce. Další zeleň by se měla dostat do krajiny s realizací územního systému ekologické stability.

#### **c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen "PÚR"), ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a 9, tedy ve znění závazném od 1. 3. 2025: V politice územního rozvoje je vymezena rozvojová osa, do které spadá, dle zpodrobnění v zásadách územního rozvoje, i katastrální území Jiřice, a to OS3 Rozvojová osa Praha–Liberec–hranice ČR/Německo, Polsko (–Görlitz/Zgorzelec). Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D10 a silnice I/35. Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D10 a silnicí I/35 při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Politika územního rozvoje dále vymezila specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. ORP Lysá nad Labem se v něm nachází celé.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje v úplném znění po jejich poslední aktualizaci (změně č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8 a 9), s účinností od 26. 11. 2024: Zásady územního rozvoje se tohoto záměru nedotýkají. Předložený záměr se nedotýká záměrů a limitů území uvedených v Zásadách územního rozvoje.

Na území obce vymezeny vyšší prvky ÚSES – nadregionální biokoridor NK 68, regionální biocentrum 1012 Kateřina – Polák

V území se nachází migrační biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, který zatím není zanesen do územního plánu – požadavek je uveden v zadání změny územního plánu.

Do východní části katastrálního území zasahuje NATURA 2000 – evropsky významná lokalita.

Většina katastrálního území Jiřice se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Severočeská křída.

Severojižním směrem prochází skrz katastrální území též vysokotlaký plynovod. Na západním okraji zástavby obce se nachází regulační stanice VTL.

#### **d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Nepředpokládají se nepředvídané dopady vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

**e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

Potřeba změny územního plánu vychází přímo ze stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Územní plán Jiřice je zejména třeba převést na jednotný standard.

**f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**

Obec Jiřice neobdržela do 28. 2. 2025 žádné podněty na změnu územního plánu.

**g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje**

Ze zprávy o uplatňování územního plánu nevyplynul žádný podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

**Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace**

**(1) Zadání změny územně plánovací dokumentace obsahuje**

**a) vymezení řešeného území**

Změna územního plánu bude řešit celé katastrální území Jiřice, neboť je třeba převést územní plán na jednotný standard, což se dotkne všech ploch s rozdílným způsobem využití.

**b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

- Uvedení územního plánu do souladu s platným stavebním zákonem a právními předpisy
- Převedení územního plánu na jednotný standard
- Aktualizace hranice zastavěného území
- V souladu s § 324 části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2026 Sb., které nemohou být podle stavebního zákona její součástí, musí být při nejbližší změně z této dokumentace vypuštěny.
- Zapracování schválených územních studií do územního plánu
- Prověření nutnosti velkého počtu zastavitelných ploch, a s tím prověření potřebnosti doplnění ploch občanského vybavení
- Prověření absence veřejných parkovacích ploch, případný návrh na jejich doplnění
- Prověření doplnění cyklostezek a cyklotras z koncepce cyklistiky Středočeského kraje, a z územně analytických podkladů
- Bude prověřeno doplnění charakteru území v souladu s § 41 stavebního zákona do územního plánu
- Prověření a zapracování migračního biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, v souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje
- Prověření nutnosti ponechání navrhované úpravy zatáčky na silnici II/272 severně od obce, komunikace již byla upravena.

**c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

Účelem navrhované změny územního plánu Jiřice je zejména uvedení územního plánu do souladu s platným stavebním zákonem a právními předpisy, především vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

**d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.**

Nepředpokládá se požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

**(2) Zadání změny územně plánovací dokumentace může dále obsahovat další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.**