



# Změna č. 10 územního plánu obce Jirny Odůvodnění

---

Pořizovatel:

OÚ OBCE JIRNY

Určený zastupitel:

starosta p. Stanislav Skořepa

Výkonný pořizovatel:

Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel změny č. 10:

Ing. arch. Jiří Danda, č. aut. 01 490  
ARCHDAN – projekční kancelář J. Dandy,  
Tel: 602 573 885  
Email: jiri.danda@archdan.cz

---

## Obsah odůvodnění

- 1) Postup při pořizování změny č. 10 ÚP obce Jirny
- 2) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce (4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
  - 2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
  - 2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
  - 2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů
  - 2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- 3) Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 a) až f) stavebního zákona
  - 3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce (4)
  - 3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí
  - 3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)
  - 3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
  - 3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty
  - 3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- 4) Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb. část II odst.1a) až d)
  - 4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
  - 4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
    1. Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. (2) stavebního zákona
    2. S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. (3) stavebního zákona
    3. S pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. (3) stavebního zákona
    4. S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. (3) stavebního zákona
  - 4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43 odst. (1) stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
  - 4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkce lesa
- 5) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- 6) Vyhodnocení připomínek

1) Postup při pořizování změny č. 10 ÚP obce Jirny

Zastupitelstvo obce Jirny schválilo pořízení změny č. 10 ÚP obce Jirny na svém zasedání dne 24. 6. 2015.

Návrh zadání změny č. 10 ÚP obce Jirny byl zpracován v červenci a srpnu roku 2015 a předložen k projednání v srpnu roku 2015. Dne 19. 8. 2015 v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) bylo zahájeno projednání návrhu zadání změny č. 10 ÚP obce Jirny rozesláním zadání změny č. 10 ÚP obce Jirny dotčeným orgánům, sousedním obcím a ostatním organizacím a bylo zveřejněna veřejná vyhláška na úřední desce Obecního úřadu Jirny.

Zpráva o projednání návrhu zadání změny č. 10 ÚP obce Jirny byla předložena zastupitelstvu obce Jirny v září 2015. Zadání změny č. 10 ÚP obce Jirny bylo zastupitelstvem obce Jirny schváleno dne 30. 9. 2015.

*Další postup pořizování změny č. 10 ÚP obce Jirny bude postupně doplňován.*

2) Výsledek přezkoumání změny č. 10 ÚP obce Jirny ve smyslu § 53 odstavce 4 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

2a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 10 ÚP obce Jirny je v souladu s politikou územního rozvoje České republiky (PÚR) 2008 schválenou usnesením vlády ČR ze dne 20.7.2009, a je v souladu s územně analytickými podklady (ÚAP) Středočeského kraje schválenými 11.11.2011 a se zásadami územního rozvoje (ZÚR) vydanými 19.12.2011. Do návrhu změny č. 10 ÚP obce Jirny jsou zapracovány veřejně prospěšné stavby vymezené ZÚR.

2b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Vymezené území změnou č. 10 ÚP obce Jirny pro bydlení - OV - navazuje na plochu pro občanskou vybavenost - školství - VV - vymezenou změnou č. 8 ÚP obce Jirny a doplňuje zastavěné území v severní části obce, která přímo navazuje na centrum obce. Toto vymezení je v souladu s urbanistickou koncepcí schváleného územního plánu obce Jirny, která zbývající plochy mezi lokálním biocentrem podél Jirenského potoka a stávající obytnou zástavbou považovala za rezervy pro budoucí zastavitelné plochy pro bydlení a občanskou vybavenost. Změna č. 10 ÚP obce Jirny tak naplňuje úkoly územního plánování v urbanistické koncepci územního plánu obce Jirny a zároveň ochraňuje architektonické a urbanistické hodnoty v území, současně s udržení koncepce ochrany nezastavěného území, které tvoří ochranu zástavby před negativními vlivy z dopravních staveb na severu území.

2c) Soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 10 ÚP obce Jirny je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

- 2d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů ke stanovisku krajského úřadu dle § 50 odst. 2

*Kapitola bude postupně doplňována po průběhu jednotlivých dílčích kroků při pořízení a projednávání změny č. 10 ÚP obce Jirny.*

- 3) Náležitosti vyplývající z § 53 odst. 5 a) až f) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

- 3a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce (4)

Změna č. 10 ÚP obce Jirny byla přezkoumána podle odstavce 4 § 53 - viz bod 2 odůvodnění změny č. 10 ÚP obce Jirny.

- 3b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Odbor životního prostředí a zemědělství, orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí na základě ustanovení § 10i odst. 2 strana 4/4 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 10 ÚP obce Jirny na životní prostředí (tzv. SEA).

Dle vyjádření odboru životního prostředí a zemědělství Středočeského kraje, orgánu ochrany přírody, lze vyloučit významný vliv změny č. 10 ÚP obce Jirny samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Vzhledem k tomu, že se v místě předložené koncepce žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast nenachází a vzhledem k charakteru navrhované koncepce se nepředpokládá dotčení jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Vymezená plocha pro bydlení svou polohou a vazbou na občanskou vybavenost v centru obce změnou č. 10 ÚP obce Jirny je v souladu s udržitelným rozvojem území ve smyslu schváleného územního plánu obce Jirny a následných změn.

- 3c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5)

Bude doplněno po projednání návrhu změny č. 10 ÚP obce Jirny.

- 3d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Bude doplněno po projednání návrhu změny č. 10 ÚP obce Jirny.

3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Obec Jirny je součástí Pražské aglomerace, která je politikou územního rozvoje ČR uvedena jako rozvojová oblast OB1. Tato oblast je určena pro rozvoj území v souvislosti s intenzivním rozvojem hlavního města Prahy. Tyto požadavky mají zásadní vliv na urbanizaci stávajících sídel v okolí hlavního města. Jednou z hlavních potřeb rozvoje je potřeba bydlení s občanskou vybaveností a tím potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

Změna č. 10 ÚP obce Jirny vymezuje novou zastavitelnou plochu OV v již urbanizovaném území v severní části obce v návaznosti na občanskou vybavenost, která byla vymezena změnou č. 8, a na zastavěné plochy pro bydlení a rekreaci. Nová plocha pro bydlení doplňuje zástavbu v územní proluce mezi ulicí Pražskou a lokálním biocentrem podél Jirenského potoka. Tato poloha zajistí kvalitní individuální bydlení v návaznosti na centrum, kde je soustředěna občanská vybavenost obce. Nová plocha je dobře napojitelná na stávající inženýrské sítě. V souvislosti s vymezením ploch pro bydlení je vymezená plocha OZ-S, která umožní vybudování protihlukového opatření, které ochrání jak bydlení, tak občanskou vybavenost před hlukem ze stávající silniční dopravy (D1) a budoucí železniční dopravy (VRT).

3f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 10 ÚP obce Jirny vymezená plocha je napojitelná na kompletní inženýrské sítě v ulici Pražská. Ulicí Pražská je dopravně napojená na centrum obce. Obec Jirny je rozdělena na dvě historické části, tj. Jirny a Nové Jirny. V těchto částech probíhá dle schváleného územního plánu a jeho změn intenzivní rozvoj bydlení. Ve staré části obce Jirny je umístěno základní občanské vybavení obce – obecní úřad, škola, služby apod. Část Nové Jirny se již rozvíjí jako čistě obytná, resp. všeobecně obytná část obce. Zatímco v části obce Nové Jirny nejsou ještě zastavitelné plochy pro bydlení plně využity, v historické části obce je kapacita reálně zastavitelných ploch vyčerpána. Poslední zastavitelná plocha je vymezená podél budoucí přeložky silnice II/101 a všechny realizace pro využití zastavitelných ploch podél této rezervy se váží na určení definitivní polohy této přeložky.

Obec Jirny v rámci schváleného územního plánu postupně naplňovala zastavitelné plochy v části Nové Jirny, které jsou vzdáleny od historické části obce. Vzhledem k soustředění občanské vybavenosti v centrální - historické - části obce chce obec maximálně podporovat další obytnou zástavbu v této části obce, která má přímou vazbu na tuto vybavenost v centru obce.

4) Náležitost vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb.

4a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů území

Změna č. 10 obce Jirny nebude mít vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.

4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č. 10 ÚP obce Jirny, popřípadě vyhodnocení souladu

1. Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty
  - změna č. 10 ÚP obce Jirny nebyla zpracována ve variantách
2. S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu dle § 51 odst. (3) zákona č. 183/2006 v platném znění
  - bude doplněno po projednání návrhu změny č. 10 ÚP obce Jirny
3. S pokyny k úpravě územního plánu v případě postupu dle § 54 odst. (3) zákona č. 183/2006 v platném znění
  - bude doplněno v případě požadavku úpravy změny č. 10 ÚP obce Jirny po veřejném projednání a po projednání v zastupitelstvu obce.
4. S rozhodnutím o pořízení územního plánu a jeho změny v případě postupu dle § 55 odst. (3) zákona č. 183/2006 v platném znění
  - v rámci zadání změny č. 10 ÚP obce Jirny nedošlo ke zrušení žádné části ÚP obce Jirny

4c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny ZÚR Středočeského kraje

Změna č. 10 ÚP obce Jirny nevyvolá změny nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ve změně č. 10 ÚP obce Jirny na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny č. 7 ÚP obce Jirny na zemědělský půdní fond se zpracovává dle Přílohy č. 3 k vyhlášce č. 13/1994 Sb. Tato vyhláška Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 upravuje některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu dané zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ze dne 30. června 1992.

Zákon 334 v části III. § 4 – bod a) ukládá, aby při výstavbě, nebo jiné činnosti, při které dochází k odnětí zemědělského půdního fondu (dále ZPF), byla co nejméně narušována organizace ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací.

V části IV. v § 5 ukládá zákon č. 334/1992 Sb., aby při územně plánovací činnosti bylo provedeno zdůvodnění navrženého řešení s cílem prokázat, že předložené řešení je z hlediska ochrany ZPF nejvhodnější.

Tato ustanovení zákona dále upřesňuje § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., z 29. prosince 1993 a již zmíněná Příloha č. 3 k této vyhlášce.

V následujícím textu a v přiložených tabulkách, jakož i v grafické části dokumentace je proto důsledně postupováno dle této „Přílohy“, a to tak, že jsou přímo citovány požadavky obsažené v bodě 2 uvedené přílohy, a to konkrétně dle jednotlivých podbodů.

Pro vyhodnocení odnětí ZPF byl vypracován Metodický pokyn MŽP ČR ze dne 1. 10. 1996 k hodnocení odnímané půdy ze zemědělského půdního fondu podle výše uvedeného zákona.

Pro účely ochrany ZPF jsou tímto pokynem zavedeny Třídy ochrany ZPF, zařazující jednotlivé BPEJ do 5 tříd ochrany.

Do 1. třídy ochrany jsou zařazeny hodnotně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do 2. třídy ochrany jsou zařazeny zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

Do 3. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují půdy s velmi nízkou produkční schopností a většinou jsou pro zemědělskou výrobu postradatelné. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

## 1. Textová část

### 1.1 Celkový rozsah požadovaných ploch

Celkový rozsah požadovaných ploch zemědělské půdy k výhledovým rozvojovým záměrům v rámci změny č. 10 ÚP obce Jirny je 6,2562 ha zemědělské půdy. Pro vynětí ze ZPF je určena pouze vymezená plocha pro zastavitelnou plochu OV.

Dle údajů katastru nemovitostí pro katastrální území Jirny je celá výše uvedená výměra vedena v kultuře orná půda.

Zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek je dle údajů katastru nemovitostí a zákresu izočar v pedologické mapě následující :

BPEJ 2.05.01	5,0948 ha
BPEJ 2.30.01	1,1614 ha
Celkem	6,2562 ha

Zařazení zemědělské půdy do stupňů přednosti v ochraně je následující :

BPEJ 2.05.01	třída ochrany zemědělské půdy II
BPEJ 2.30.01	třída ochrany zemědělské půdy III

### 1.2 Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Dle vyjádření Povodí Labe se na výše uvedených pozemcích žádná meliorační zařízení nenacházejí.

### 1.3 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a jejich předpokládaném porušení

Na zemědělské půdě určené k rozvojovým účelům se nenachází objekty a stavby zemědělské prvovýroby, ani zemědělské usedlosti, tudíž při realizaci rozvojových cílů územního plánu nemůže dojít k jejich porušení.

### 1.4 Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu, opatření k zajištění ekologické stability krajiny

Zemědělskou půdu určenou k rozvojovým účelům v rámci změny č. 10 ÚP obce Jirny tvoří ucelená plocha na okraji zastavěného území obce Jirny. Tato plocha bezprostředně navazuje na zástavbu pro bydlení a sportovně rekreační činnost.

Zpracovaný generel územního systému ekologické stability v této lokalitě neuvádí stávající prvky ekologické stability, ani je zde nenavrhuje nově realizovat.

### 1.5 Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a hranic katastrálních území

Znázornění průběhu hranic je zakresleno v mapových podkladech. Pozemky určené k rozvojovým účelům se nachází v katastrálním území Jirny, ve vazbě na zastavěnou část obce v ulici Pražská. Vyjádřeno číselným kódem: obec 538272 Jirny, katastrální území č. 660922 Jirny.

### 1.6 Zdůvodnění výhodnosti navrhovaného řešení

V rámci projednání návrhu změny č. 10 byl rozsah záborů ZPF a způsob jejich využití upraven se souhlasem obce jako pořizovatele následovně:

Navrhované řešení se jeví jako výhodné z následujících hledisek:

- zastavitelná plocha vymezená změnou č. 10 ÚP obce Jirny bude využita pro bydlení v přímé návaznosti na občanskou vybavenost v centru obce
- na těchto pozemcích nejsou provedeny žádné investice do půdy
- pozemky se nachází v atraktivní poloze vůči centru obce Jirny v návaznosti na stávající zástavbu
- prostor je blízko z hlediska dopravy a v návaznosti na stávající inženýrské sítě
- pozemky mají jednoznačného vlastníka - obec Jirny
- ve schváleném územním plánu obce Jirny nejsou k dispozici plochy podobného určení reálně využitelné a s přímou vazbou na centrum obce

Z výše uvedených důvodů se jeví navrhované řešení jako invariantní a jednoznačné.

### 1.7 Znázornění průběhu hranic

Hranice současně zastavěného území jsou zdokumentovány ve stávajícím územním plánu. Plochy jsou vymezeny dle klíče funkčního využití území. Hranice pozemkové držby jsou zakresleny v mapě KN a vlastníci jsou uvedeni na výpisech LV. Zemědělské účelové komunikace se na uvedených parcelách nenacházejí.



2. Tabulková část

Vyčíslení výhledových rozvojových záměrů

Tabulka č. 1:

Vyčíslení záboru se zaříděním do tříd ochrany ZPF

parcelní číslo	výměra (ha)	vynětí (ha)	BPEJ 2.05.01 II.tř.	BPEJ 2.30.01 III.tř.
646/1	14,0226	6,2562	5,0948	1,1614
Celkem (ha)		6,2562	5,0948	1,1614



Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle druhu pozemků (kultur) náležejících do ZPF

Tabulka číslo 3

k. ú. Jirny Kultura zemědělské půdy	Výměra k odnětí celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Orná půda	3,9068		3,7611	0,1457		
Trvalý travní porost (TTP)						
Ovocné sady						
Izolační a ostatní zeleň	2,3494		1,3337	1,0157		
Zahrady						
Ostatní pozemky ZPF dle §1 odst. 3 zákona o ochraně ZPF						
Chmelnice						
Vinice						
Celkem	6,2562		5,0948	1,1614		

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle funkčního využití lokalit

Tabulka číslo 4

k. ú. Jirny  Funkční využití	Výměra navrhov. k odnětí celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
pro bydlení (OV - všeobecně obytné území)	6,2562		5,0948	1,1614		
pro ostatní zeleň (OZ-K - izolační a ostatní zeleň)	0		0	0		
Celkem	6,2562		5,0948	1,1614		

5) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

6) Vyhodnocení připomínek

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.