



Změna č. 10 územního plánu obce Jirny Návrh

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

SEZNAM PŘÍLOH:

- *Textová část - změna č. 10 ÚPO Jirny*
- *Grafická část - změna č. 10 ÚPO Jirny*

B.1 Hlavní výkres 1:5 000

- *Vyhodnocení vlivu změny č. 10 ÚPO Jirny na udržitelný rozvoj území*
- *Odůvodnění - textová část - změna č. 10 ÚPO Jirny*
- *Odůvodnění - grafická část - změna č. 10 ÚPO Jirny*

a.1 Koordinační výkres 1:5 000

Obsah textové části

Úvod	4
a. Vymezení zastavěného území změny č. 10 ÚP obce Jirny	4
b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 10 ÚP obce Jirny	4
c. Urbanistická koncepce změny č. 10 ÚP obce Jirny včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
c.1 Návrh členění území změny č. 10 ÚP obce Jirny na funkční plochy	5
c.2 Limity využití území ve změně č. 10 ÚP obce Jirny	5
c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 10 ÚP obce Jirny	5
d. Koncepce veřejné infrastruktury	6
d.1 Dopravní řešení	6
d.2 Zásobování vodou	6
d.3 Kanalizace	6
d.4 Zásobování plynem a el. energií	6
d.5 Likvidace komunálního odpadu	6
d.6 Návrh územního systému ekologické stability	6
d.7 Civilní ochrana	7
e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma	7
f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 10 ÚP obce Jirny	7
g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit	8
h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101	8
i. Údaje o počtu listů změny č. 10 ÚP obce Jirny a počtu výkresů	8

Úvod

Změna č. 10 ÚP obce Jirny je zpracována ve formě vydání územně plánovací dokumentace ve smyslu vyhlášky 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Textová část změny č. 10 ÚP obce Jirny odpovídá obsahem příloze č. 7 uvedené vyhlášky, tak aby smysluplně doplňovala textovou část schváleného územního plánu Jirny z roku 2000.

a. Vymezení zastavěného území pro změnu č. 10 ÚP obce Jirny

Obec Jirny má platnou územně plánovací dokumentaci pro celý správní obvod obce. Zastavěné území bylo vymezené ve schváleném územním plánu obce. Změna č. 10 ÚP obce Jirny aktualizuje hranici zastavěného území v místech realizovaných nových staveb v lokalitách souvisejících se změnou č. 10.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 10 ÚP obce Jirny

Změnou č. 10 ÚP obce Jirny se nezmění základní koncepce rozvoje území obce, ani ochrana a rozvoj hodnot v území.

Důvody pro pořízení změny č. 10 ÚP obce Jirny:

O zpracování změny č. 10 ÚP obce Jirny rozhodlo zastupitelstvo obce Jirny dne 24.6. 2015 v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) na návrh obce Jirny.

Důvodem pořízení změny č. 10 ÚP obce Jirny je úprava zástavby pro bydlení v souvislosti se změnou č. 8, která vymezuje plochu pro občanskou vybavenost - školství. Vymezená plocha pro bydlení upravuje zastavěné a zastavitelné plochy obce do urbanistického celku založeného schváleným územním plánem obce Jirny.

c. Urbanistická koncepce změny č. 10 ÚP obce Jirny včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Obec Jirny je součástí seskupení sídel na východním okraji hlavního města Prahy. Jedná se o obce Klánovice, Šestajovice a Jirny, kde se zastavěné a zastavitelné plochy navzájem přibližují v místech průjezdních komunikací II. a III. třídy. Tyto plochy zároveň navazují na zelenou plochu Klánovického lesa, která přidává na atraktivitě ploch určených pro bydlení venkovského typu v blízkosti hl. města Prahy.

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.

Další oddělenou částí obce jsou plochy pro komerční aktivity oddělené od obytné zástavby dálnicí D 11 s návazností na významné dopravní osy, tj. dálnici D11, silnici II/611 a silnici II/101 v souladu s politikou územního rozvoje ČR. Vzhledem k uvedené

skutečnosti dostatečného oddělení všech komerčních aktivit od zastavěných a zastavitelných ploch pro bydlení a s tím související funkce může obec nabídnout kvalitní prostředí pro život obyvatel.

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. Na nezastavitelné ploše, která je součástí zástavby kolem ulic Pražská a Brandýská a kterou schválený územní plán ve své urbanistické koncepci rezervoval pro budoucí zastavitelné plochy s vazbou na centrum obce, je změnou č. 8 ÚP obce Jirny již vymezována část pro občanskou vybavenost - školství. Zbývající plocha v takto vzniklé územní proluce je ze shora uvedených důvodů změnou č. 10 ÚP obce Jirny vymezována pro bydlení. Zároveň novou zastavitelnou plochou pro bydlení vymezuje v nezastavěné části určené pro OZ - izolační a ostatní zeleň část pro zeleň s možností umístění protihlukových opatření s obslužnými komunikacemi v souvislosti s trasou vysokorychlostní trati (VRT), pro kterou schválený územní plán vymezuje územní rezervu ve smyslu zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

c.1 Návrh členění území změny č. 10 ÚP obce Jirny na funkční plochy

Změna č. 10 ÚP obce Jirny mění:

- o nezastavitelnou plochu OP na zastavitelnou plochu OV - všeobecně obytné území
- o nezastavitelnou plochu OZ na zastavitelnou plochu OV - všeobecně obytné území
- o nezastavitelnou plochu OZ na nezastavitelnou plochu OZ-K - izolační a ostatní zeleň

c.2 Limity využití území ve změně č. 10 ÚP obce Jirny

Využití území a jeho limity vycházejí:

- z územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem
 - ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje
 - z místních podmínek území s vazbou na schválený územní plán obce Jirny
-
- o Urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativ daných související zástavbou
 - o Omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí
 - o Omezení vyplývající z napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
 - o Omezení vyplývající z možnosti likvidace dešťových vod
 - o Omezení vyplývající z vlivu dopravy na životní prostředí

c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 10 ÚP obce Jirny

Změna č. 10 ÚP obce Jirny vymezuje zastavitelnou plochu na části parcely č. 646/1 k.ú. Jirny, která je v současnosti využívána pro zemědělské účely, a schválený územní plán tyto plochy ponechává jako nezastavitelné určené pro OP – ornou půdu a OZ – izolační a ostatní zeleň s tím, že v urbanistické koncepci s nimi počítal jako s rezervou pro zastavitelné plochy pro bydlení a s ním související funkce. Změnou č. 10 ÚP obce Jirny je tak vymezována zastavitelná plocha OV - všeobecně obytné území, které bude

doplňovat obytnou zástavbu v okolí změnou č. 8 vymezené občanské vybavenosti pro školství ve stejném způsobu zástavby, tj. rodinnými domy. Svou vazbou na občanskou vybavenost v centru města zástavba doplní plochy pro bydlení zástavbou v proluce mezi parkem kolem Jirenského potoka a ulicí Pražskou. SR – sportovně rekreační ve vazbě na zelené plochy v nivě Jirenského potoka.

Území je dopravně přístupné a přirozeně navazuje na dopravní infrastrukturu obce Jirny. Způsob zástavby a dopravního napojení bude prověřen územní studií.

d. Koncepce veřejné infrastruktury

Změna č. 10 ÚP obce Jirny nebude mít zásadní vliv na koncepci veřejné infrastruktury dané schváleným ÚP obce Jirny.

d.1 Dopravní řešení

Změnou č. 10 ÚP obce Jirny se nezmění dopravní koncepce schváleného územního plánu obce. Plocha vymezená pro funkci OV - všeobecně obytné území - přímo navazuje na stávající dopravní infrastrukturu obce v ulici Pražská, na kterou jsou napojeny ulice přilehlé obytné lokality. Obslužná komunikace bude napojena na ulici Pražskou a bude součástí plochy OZ-K - izolační a ostatní zeleň - zároveň s protihlukovým opatřením.

d.2 Zásobování vodou

Plocha vymezená pro OV změnou č. 10 ÚP obce Jirny bude napojena na veřejný vodovodní řad v ulici Pražská.

d.3 Kanalizace

Plocha vymezená pro OV změnou č. 10 ÚP obce Jirny bude napojena na stávající kanalizační řad v ulici Pražská.

Likvidace dešťových bude řešena v maximálním objemu zasakováním v místě vzniku, podle technických možností a vlastností horninového prostředí. Dimenzování retenční je nutné provést s ohledem na požadavek normy s periodicitou návrhového deště $n = 0,2 \cdot \text{rok}^{-1}$ nebo nižší. Projektová dokumentace stavebních záměrů bude doložena hydrotechnickým výpočtem.

d.4 Zásobování plynem a el. energií

Stejně jako vodovod a kanalizace bude plocha vymezená změnou č. 10 ÚP napojena na kapacity zajišťované veřejným řadem v ulici Pražská a rozvody NN.

d.5 Likvidace komunálního odpadu

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu bude zajišťováno smluvní firmou v rámci odvozu TKO z celé obce.

d.6 Návrh územního systému ekologické stability

Změna č. 10 ÚP obce Jirny nezasahuje do žádných prvků systému ekologické stability.

d.7 Civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany jsou stanoveny zák. č. 183/2006 Sb. stavební zákon v §19 odst. 1 písm. k), který požaduje vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany. Jedná se o doporučení vyplývající z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému, která je zakotvena ve schváleném ÚP Jirny.

e. Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, ochrana před povodněmi, těžba nerostů a ochranná pásma

Zástavba na nové vymezené ploše OV změnou č. 10 ÚP obce Jirny bude určena pro bydlení s vazbou na stávající zástavbu a nové vymezované plochy VV - občanská vybavenost - školství - a sportovní areál. Plocha nezasahuje do žádného prvku územního systému ekologické stability nebo do významného krajinného prvku a ani nebude mít vliv na krajinný ráz území a je mimo ochranná pásma chráněných přírodních ploch. Plocha vymezená změnou č. 10 ÚP obce Jirny není součástí povodňových plánů, dobývacích prostorů, ani jejich ochranných pásem. Plocha je mimo ochranná pásma inženýrských sítí.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch ve změně č. 10 ÚP obce Jirny

Plocha OV ve zm. č. 10

Dle platného územního plánu obce Jirny jsou plochy OV - všeobecně obytné území - univerzálním územím s převládající funkcí bydlení. Do území se situují stavby pro bydlení všeho druhu (rodinné a bytové domy), včetně drobných a doplňkových staveb pro podnikání. Garáže budou u nové výstavby umístovány v rámci objektů pro bydlení tam, kde jsou k tomu územní předpoklady. Stání je vždy zabezpečeno na vlastním pozemku. Rozsah prostorů pro podnikání je stanoven zák. č. 50/1976 Sb. v novelizovaném znění a vyhláškou 137/1998 Sb. Stání pro účely podnikání je umístěno na vlastním pozemku, pokud to podmínky dovolují.

Zastavitelná plocha OV vymezená zm. č. 10 bude zastavována na základě územní studie.

Ostatní funkce

V rámci ploch všeobecně obytného území se situují zařízení a služby, které svým významem nepřesahují význam daného území. V rámci posuzování jednotlivých záměrů se posuzují i vztahy k veřejným prostorům. Umísťují se zde veřejná hřiště, garáže a odstavná stání, veřejná zeleň, plochy a zařízení pro sport a rekreaci, stavby občanského vybavení (maloobchodní zařízení - stavby pro obchod a služby, veřejná stravovací zařízení, stavby pro správu a řízení, stavby pro dočasné ubytování - penziony) - pokud svým rozsahem nepřekročí měřítko staveb pro bydlení a nepřekračují rámec území, dále kostely a modlitebny, pomníky a památníky. Dále je možné umístit nezbytné technické zařízení pro obsluhu území.

Regulativy upravené pro zm. č. 10.

Výška objektů 2NP + P, stavební čára min. 5 m od uliční čáry, pokud to dovolují místní podmínky.

Nezastavěnou část stavebního pozemku lze zastavět maximálně o 20 % ze současně zastavěné plochy. Zahradní a ostatní (volné) pozemky, které tvoří s nemovitostí jeden

funkční celek, je možné zastavět maximálně 30 % ze současně zastavěné plochy. Nově oddělené pozemky určené k zastavění je možné zastavět maximálně ze 30 % ploch daného pozemku.

Stavby a ostatní zařízení mimo taxativně vyjmenovaných jsou nepřipustná. Taxativně vyjmenované stavby nebo zařízení jsou nepřipustná, pokud svým charakterem, počtem, polohou, měřítkem či účelem odporují vlastnostem a charakteru území.

Plocha OZ-K

Dle platného územního plánu jsou všechny plochy OZ neurbanizované, určené pro doprovodnou zeleň podél komunikací, vodotečí a mezí, včetně krajinné a rozptýlené zeleně. Změna č. 10 ÚP obce Jirny upřesňuje a doplňuje podmínky pro využití pro vymezenou plochu OZ-K. Plocha OZ-K je určena pro izolační zeleň s přípustným umístěním:

- protihlukových opatření
- obslužných a účelových komunikací
- technické infrastruktury spojené s navazující plochou OV

Stavby a ostatní zařízení mimo taxativně vyjmenovaných jsou nepřipustná. Taxativně vyjmenované stavby nebo zařízení jsou nepřipustná, pokud svým charakterem, počtem, polohou, měřítkem či účelem odporují vlastnostem a charakteru území.

g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změna č. 10 ÚP obce Jirny nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101

Změna č. 10 ÚP obce Jirny nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva.

i. Údaje o počtu listů změny č. 10 ÚP obce Jirny a počtu výkresů

Textová část	- návrh	8 listů
	- odůvodnění	13 listů
Počet výkresů		2 výkresy