



Změna č. 7 územního plánu obce Jirny Návrh

Pořizovatel:

OÚ OBCE JIRNY

Spolupracující zastupitel:

Výkonný pořizovatel:

Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel změny č. 7:

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. 7 ÚP Jirny*
 - *Grafická část - změna č. 7 ÚP Jirny*
- A.1 Výkres základního členění území 1:5 000
- B.1 Hlavní výkres 1:5 000
- B.3 Výkres veřejně prospěšných staveb 1:5 000
-
- *Odůvodnění - textová část - změna č. 7 ÚP Jirny*
 - *Odůvodnění - grafická část - změna č. 7 ÚP Jirny*
- a.1 Koordinační výkres 1:5 000
- b.2 Výkres záborů ZPF 1:5 000

Obsah textové části

Úvod	4
a. Vymezení zastavěného území změny č. 7 ÚP Jirny	4
b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 7 ÚP Jirny	4
c. Urbanistická koncepce změny č. 7 ÚP Jirny včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
c.1 Návrh členění území změny č. 7 ÚP Jirny na funkční plochy	5
c.2 Limity využití území ve změně č. 7 ÚP Jirny	5
c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 7 ÚP Jirny	5
d. Koncepce veřejné infrastruktury	6
d.1 Dopravní řešení	6
d.2 Zásobování vodou	7
d.3 Kanalizace	7
d.4 Zásobování plynem a el. energií	7
d.5 Likvidace komunálního odpadu	7
d.6 Návrh územního systému ekologické stability	7
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. 7 ÚP Jirny	8
g. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit	9
h. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb pro uplatnění předkupního práva dle § 101	9
i. Údaje o počtu listů změny č. 7 ÚP Jirny a počtu výkresů	9

Úvod

Změna č. 7 ÚP 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. 7 ÚP 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. 7 ÚP Jirny

Obec Jirny má platnou územně plánovací dokumentaci pro celý správní obvod obce.

Zastavěné území bylo vymezené ve schváleném územním plánu obce.

Změna č. 7 ÚP Jirny aktualizuje hranici zastavěného území v místech realizovaných nových staveb.

b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 7 ÚP Jirny

Změnou č. 7 ÚP Jirny se nezmění základní koncepce rozvoje území obce, ani ochrana a rozvoj hodnot v území.

Důvodem pro pořízení změny č. 7 ÚP Jirny je doplnit územní plán o některé požadavky vlastníků území, které schválilo zastupitelstvo dne 20.3.2013 v souladu s ust. §6 odst. 5 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Změna č. 7 ÚP Jirny se týká vybraných pozemků a jevů v rámci správního území obce Jirny v katastrálním území Jirny.

c. Urbanistická koncepce změny č. 7 ÚP Jirny včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce vychází z danosti území, nepočítá s plošnými asanacemi, pouze s možnými stavbami na volných pozemcích mimo obec v hranicích katastrálního území.

Obec Jirny je součástí seskupení sídel na východním okraji hlavního města Prahy. Jedná se o obce Klánovice - Šestajovice - Jirny - na jedné straně dálnice D11 a silnice II/611 a Mstětice, Nehvizdy a Zeleneč na straně druhé. Pro tato sídla je v současnosti a hlavně v budoucnosti významnou tangenciální spojkou silnice II/101, která je součástí dopravního systému hlavního města Prahy. Jmenovaná sídla jsou zahrnuta do rozvojové oblasti Praha OB1 a rozvojové osy OS4, které jsou vymezeny Politikou územního rozvoje ČR.

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 a občanské vybavenosti. Další oddělenou částí jsou komerční plochy s návazností na významné dopravní osy, tj. dálnici D11, silnici II/611 a silnici II/101.

Změna č. 7 ÚP obce Jirny upravuje trasu silnice II/101 ve smyslu ZÚR Středočeského kraje s podrobností napojení na silnici II/611, doplňuje plochy VN vymezené změnou č. 1 ÚP obce Nehvizdy o navazující zastavitelné plochy a vymezuje nové zastavitelné plochy podél silnice II/611.

Dílčí změny - lokality změny č. 7 ÚP Jirny

Lok. č. 1

Úprava trasy silnice II/101 dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Lok. č. 2

Vymezení nové zastavitelné plochy VN - nerušící výroba a sklady na parcelách č. 762/1, 763, 764, 1723 a 1722, případně navazující vše v k. ú. Jirny.

Lok. č. 3

Vymezení nové zastavitelné plochy VV - veřejného vybavení na parc. č. 770/7, případně parcely navazující, vše v k. ú. Jirny. V návrhu bude prověřena návaznost na technickou a dopravní infrastrukturu v souvislosti s ochrannými pásmy.

Lok. č. 4

Vymezení ochranných a bezpečnostních pásem VTL plynovodů dle současného stavu.

Pro nové zastavitelné plochy VN a VV jsou ve změně č. 7 použity názvy VN1 a VV1 se samostatnými podmínkami pro využití území.

c.1 Návrh členění území změny č. 7 ÚP Jirny na funkční plochy

Změna č. 7 ÚP Jirny mění:

- o nezastavitelnou plochu OP na zastavitelnou plochu VN v lokalitě č. 2 a zastavitelnou plochu VV v lokalitě č. 3
- o v ploše OP vymezuje plochu pro dopravní infrastrukturu - komunikaci II/101 včetně plochy pro napojení na silnici II/611

c.2 Limity využití území ve změně č. 7 ÚP 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
- z územního plánu obce Nehvizdy a z vydaných rozhodnutí v návazném území k. ú. Mstětice a k. ú. Nehvizdy
- 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 a možnosti likvidace dešťových vod

c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 7 ÚP Jirny

Změna č. 7, lokalita č. 1 vymezuje plochu pro přeložku části silnice II/101 do plochy, která umožní přímou návaznost na sjezd z dálnice D11. Tato úprava je v souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a podporuje tak záměr Středočeského kraje a hlavního města Prahy vytvořit ze silnice II/101 bezkolizní a kapacitní vnější

dopravní okruh, který bude součástí dopravního systému hlavního města Prahy a přilehlé aglomerace. Součástí vymezení přeložky komunikace je i vymezení prostoru pro kruhový objezd v křížení se silnicí II/611 a rezerva pro případné rozšíření komunikace I/101.

Změna č. 7 ÚP obce Jirny vymezuje v lokalitě č. 2 nové zastavitelné plochy VN1, které sousedí s plochami VN na katastru městyse Nehvizdy a obdobnými plochami na katastru Mstětice tak, aby vytvořily navazující monofunkční zástavbu mimo obytná sídla s přímým napojením na radiálně okružní dopravní systém hlavního města Prahy a pražské aglomerace v rozvojové oblasti OB1. Plochy VN1 tak doplňují plochy s již umístěnými stavbami (platná územní rozhodnutí) na katastrálních územích Mstětice a Nehvizdy na ucelený areál pro nerušící výrobu a sklady. Tento areál, který je umístěn daleko od obytných území s možností napojení na již vybudovanou kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu splňuje požadavky vlivu na životní prostředí.

Plochy vymezené v lokalitě č. 3 změny č. 7 ÚP obce Jirny pro funkční využití VV1 jsou umístěny mimo současně zastavěné území v přímé návaznosti na silnici II/611, a tomu bude odpovídat i způsob zástavby a její využití. V platném územním plánu nebyl vyznačen nový vysokotlaký plynovod a jeho ochranné pásmo.

Ve změně č. 7 ÚP obce Jirny je trasa nového VTL plynovodu vyznačena i s jeho ochranným pásmem, které omezuje pouze nově navrženou zastavitelnou plochu VV1.

d. Koncepce veřejné infrastruktury

Změna č. 7 ÚP obce Jirny nebude mít zásadní vliv na koncepci veřejné infrastruktury dané schváleným ÚP obce Jirny.

d.1 Dopravní řešení

Dopravní koncepce schváleného územního plánu obce Jirny se upravuje vymezením plochy pro přeložku silnice II/101.

Dopravní napojení ploch VN1 vymezených změnou č. 7 je mimo zastavěné a zastavitelné území schváleného územního plánu obce Jirny.

Změna č. 7 ÚP obce Jirny upravuje dopravní řešení tím, že vymezuje plochy pro novou polohu silnice II/101 tak, aby přímo navazovala na sjezd z dálnice D11. Tato úprava vychází ze zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které počítají se zkapacitněním silnice II/101 pro její funkci vnější okružní komunikace pro hlavní město Prahu. Z toho důvodu je pro případné rozšíření komunikace vymezena i rezerva. Předpokládá se, že napojení na silnici II/611 a na sjezd z dálnice D11 bude kapacitním kruhovým objezdem.

V současné době je areál komerčních objektů na katastrálních územích Mstětice a Nehvizdy napojen přes kruhový objezd v jižní části území na katastru Mstětice. Toto napojení bude doplněno vjezdem ze silnice II/101 do zastavitelných ploch VN1 vymezených změnou č. 7 ÚP obce Jirny. Nově vymezené zastavitelné plochy VV1 přiléhají k silnici II/611 budou mít vjezd přímo z této ulice.

Přímé spojení mezi obcí Jirny a plochami VN je pouze po pěší a cyklistické stezce, která přechází úrovněv přes železniční vlečku a pokračuje podél areálu VN po samostatné komunikaci s minimálním křížením s automobilovou dopravou. V místech souběhu automobilové dopravy v plochách VN bude cyklostezka oddělena zeleným pásem.

d.2 Zásobování vodou

Území bude napojeno na přivedený vodovodní řád v rámci výstavby na k. ú. Mstětice. Stavby na území vymezeném změnou č. 7 ÚP nebudou napojeny na vodovodní systém obce Jirny.

d.3 Kanalizace

Splašková kanalizace pro území bude zaústěna na čerpací stanici a výtlač budované v rámci staveb na k. ú. Mstětice. Stejně jako vodovod nebude splašková kanalizace napojena na kanalizační systém obce Jirny.

Likvidace dešťových bude řešena v maximálním objemu zasakováním v místě vzniku, podle technických možností a vlastností horninového prostředí. Dimenzování retence 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.

Odvádění dešťových vod do zasakovacího systému z míst ohrožujících jejich kvalitu musí být opatřeno předčisticím zařízením - aktuálně upraveno viz TNV 75 9011. Také plochy, které jsou exponované potenciálnímu havarijnímu úniku těchto látek (např. manipulační plochy v příslušných skladech, čerpacích stanicích, překladištích, technologických provozech) je zapotřebí vybavit odvodněním přes havarijní jímky nebo jiné prvky, které umožní zachytit uniklý objem ohrožující látky přímo v systému kanalizace před jejím vyústěním do zasakovacího zařízení.

Likvidaci technologických odpadních vod je nutné řešit individuálním čistícím zařízením podle charakteru znečištění tak, aby odpadní vody před vtokem do veřejné kanalizace byly v úrovni limitů stanovených v provozním řádu kanalizace. Např. vody z úpravy potravin s vysokým obsahem nerozpustěných látek je nutné opatřit „tukovým lapolem“ apod.

d.4 Zásobování plynem a el. energií

Stejně jako vodovod a kanalizace budou plochy vymezené změnou č. 7 ÚP napojeny na kapacity zajišťované výstavbou na k. ú. Mstětice.

d.5 Likvidace komunálního odpadu

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu bude zajišťovat v celém území změny č. 7 k tomu určená firma se smluvním vztahem k provozovateli průmyslové zóny, která bude zajišťovat i organizaci odvozu tříděného odpadu. Na území není umístěna žádná skládka TKO.

d.6 Návrh územního systému ekologické stability

Změna č. 7 ÚP Jirny nezasahuje do žádných prvků systému ekologické stability.

d.7 Civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany nejsou u venkovského osídlení stanoveny zákonem. Jedná se o doporučení vyplývající z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému, která je zakotvena ve schváleném ÚP Jirny.

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

Změna č. 7 ÚP obce Jirny doplňuje navrhované objekty na sousedním katastru Mstětice tak, aby celková zástavba působila jako jeden celek, který se přimyká ke stávající komerční zástavbě kolem železniční trati Praha – Lysá n/L s objekty železniční stanice Mstětice a budoucím nadjezdem silnice II/101. Stavby nerušící výroby a skladů budou velké halové objekty, které budou působit monotónně. Monotónnost je třeba přerušovat vícepodlažními administrativními částmi a izolačními pásy s podílem vysokých dřevin, které jsou součástí vymezeného území. V Území změny č. 7 ÚP není součástí povodňových plánů, není zde žádný zájem na těžbu nerostů a ochranná pásma jsou pouze podél vedení inženýrských sítí.

f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 7 ÚP Jirny

Plochy vymezené změnou č. 7 ÚP obce Jirny v lokalitě č. 1 pro přeložku komunikace II/101 ve smyslu ZÚR Středočeského kraje jsou umístěny na ploše OP - zemědělské plochy na plochy určené pro komunikace. Plocha pro komunikace vychází z požadavků na dopravní řešení, tj. dvoupruhová komunikace v parametrech silnice II. třídy, tj. celkem 15 m šířky s rezervou pro další dva jízdní pruhy včetně plochy pro napojení komunikace na silnici II/611 kruhovým objezdem.

Plochy VN1 v lokalitě č. 2

Dle platného územního plánu obce Jirny plochy VN - území nerušící výroby (dominantní nerušící výroba) slouží:

- Převážně pro umístění zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžujících své okolí. Umísťují se zde provozy všeho druhu, sklady, skladovací plochy, výrobní prostory a plochy. Dopravní nároky jsou saturovány na vlastním pozemku.

Ostatní funkce v plochách VN:

- V území se mohou umísťovat obchodní, kancelářské a správní budovy, služební byty, byty majitelů zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, odstavná místa a garáže, technické vybavení, veřejná a vyhrazená zeleň
- 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.
- O vhodnosti umístění rozhoduje obec v součinnosti se stavebním úřadem, jež je vždy ze zákona účastníkem řízení

Regulativy:

Pro plochy vymezené změnou č. 7 ÚP obce Jirny v lokalitě č. 2 označené jako plochy VN1 se změnou ÚP se regulativy upravují:

- o Celková výška objektů 18 - 20 m
- o Zastavěnost pozemku objekty a zpevněnými plochami max. 80 %
- o Zelené nezastavěné plochy 20 %
- o V zelených plochách lze umisťovat podpovrchovou technickou infrastrukturu a provádět terénní úpravy, které nebudou mít negativní vliv na nízkou a vysokou zeleň

Plochy VV1 v lokalitě č. 3

Dle platného územního plánu obce Jirny jsou plochy VV - veřejné vybavení vymezeny pro stavby a areály, jak z hlediska funkčního, tak z hlediska prostorového. Umisťují se zde administrativní a kancelářská zařízení, obchodní budovy, objekty a budovy pro veřejné stravování, stavby pro ubytování. Plochy zahrnují významné areály a stavby z oblasti správy, školství, kultury, zdravotnictví a sociální péče. Dopravní nároky jsou saturovány na vlastním pozemku.

Ostatní přípustné funkce:

- o Služební byty
- o Výrobní služby omezeného rozsahu
- o Plochy pro dopravu v klidu

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.

Regulativy:

Výška objektů 2NP + P nebo 9 m římsa objektu, stavební čára min. 5 m od uliční čáry.

Pro plochy vymezené změnou č. 7 ÚP obce Jirny označené jako VV1 se platné regulativy upravují:

- o Do plochy VV1 je možné umístit stavby sloužící dopravě
- o Celková výška objektů 3NP + P
- o Zastavěnost objekty a zpevněnými plochami pozemku 80 %
- o Zelené nezastavěné plochy 20 %
- o V zelených plochách lze umisťovat podpovrchovou technickou infrastrukturu a provádět terénní úpravy, které nebudou mít negativní vliv na nízkou a vysokou zeleň

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

Veřejně prospěšné plochy rozšiřuje změna č. 7 ÚP obce Jirny o prostory trasy přeložky silnice II/101 včetně napojení na parc. č. 765, 766, 767, 768, 772, 773, 774 a 775.

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

Změna č. 7 ÚP obce Jirny nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva.

i. Údaje o počtu listů změny č. 7 územního plánu Jirny a počtu výkresů