



# Změna č. 9 územního plánu obce Jirny Odůvodnění

---

**Pořizovatel:**

**ÓU OBCE JIRNY**

**Určený zastupitel:**

**Starosta Stanislav Skořepa**

**Výkonný pořizovatel:**

**Ing. Renata Perglerová**

**Zpracovatel změny č. 9:**

**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. 9 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. 9 ÚP obce Jirny**

Zastupitelstvo obce Jirny schválilo pořizování změny č. 9 ÚP obce Jirny na svém zasedání dne 24. 6. 2015.

Návrh zadání změny č. 9 ÚP obce Jirny byl zpracován v červenci roku 2015 a předložen k projednání v červenci roku 2015. Dne 22. 7. 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. 9 ÚP obce Jirny rozsláním zadání změny č. 9 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. 9 ÚP obce Jirny byla předložena zastupitelstvu obce Jirny v září 2015. Zadání změny č. 9 ÚP obce Jirny bylo zastupitelstvem obce Jirny schváleno dne 30. 9. 2015.

*Další postup pořizování změny č. 9 ÚP obce Jirny bude postupně doplňován.*

## 2) **Výsledek přezkoumání změny č. 9 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. 9 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. 9 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 plochy změnou č. 9 ÚP obce Jirny doplňují obdobné, již realizované, plochy v k. ú. Jirny při silnici II/611 a jsou mimo zastavěné plochy obce Jirny. Naplněním těchto ploch nedojde k porušení architektonických ani urbanistických hodnot území. Návrh záměrů ve vymezených plochách VN bude řešen s ohledem na výškové hladiny již realizovaných staveb ve smyslu regulativ ve schváleném ÚP obce Jirny. Nezastavěné území vymezené ve změně č. 9 ÚP obce Jirny je v přímé návaznosti na dopravní připojení ke kapacitní komunikaci D11 a mimo zastavěné území obce. Takto vzniklé civilizační hodnoty jsou v souladu s politikou územního rozvoje České republiky.

Změna č. 9 ÚP obce Jirny je v souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky na ochranu nezastavěného území s cílem jeho intenzivního a racionálního využití.

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

Změna č. 9 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. 9 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. 9 ÚP obce Jirny byla přezkoumána podle odstavce 4 § 53 - viz bod 2 odůvodnění změny č. 9 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

**Zhodnocení způsobu zapracování cílů ochrany životního prostředí přijatých na mezinárodní nebo komunitární úrovni do politiky územního rozvoje a jejich zohlednění při výběru řešení. Zhodnocení způsobu zapracování vnitrostátních cílů ochrany životního prostředí do územně plánovací dokumentace a jejich zohlednění při výběru variant řešení.**

Pro řešení lokalit v kontextu vnitrostátních cílů ochrany životního prostředí a jeho složek je nutno respektovat:

- Respektovat Zásady územního rozvoje Středočeského kraje,
- Politiku územního rozvoje České republiky,
- Limity vyplývající ze zákonů ČR - limity (hladiny hluku, znečištění ovzduší...)  
Veškeré cíle a limity ochrany byly zohledněny při zpracování ÚPD, lokality nejsou v kolizi s těmito koncepcemi.

Návrh ukazatelů pro sledování vlivu politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na životní prostředí.

Smyslem stanovení těchto indikátorů by mělo být včasné identifikování možných negativních interakcí záměrů umožněných návrhem územního plánu s oblastmi životního prostředí a veřejného zdraví. Je však zjevné, že monitorovací kritéria lze přesněji určit až po předložení konkrétních projektů, řešících skutečné naplnění jednotlivých řešených lokalit. To umožní detailněji posoudit míru vlivů záměru na jednotlivé referenční cíle ochrany životního prostředí na předkládané úrovni.

Lze předpokládat, že přijetí územního plánu může mít vliv zemědělský půdní fond. Důležité je i zabezpečení dosadby krajinné zeleně v okolí a zabezpečení jejího vzrůstu, tak aby zeď plnila svou funkci. V neposlední řadě je třeba zajistit dodržení limitů hluku vůči obytné zástavbě, chráněným venkovním prostorům.

### **Zákonné limity jsou pro vymezené území zcela dostatečné.**

Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí

- Funkční využití území je definováno v rámci územního plánu, je pro lokality závazné.
- Jednotlivé záměry musí být v souladu s aktuálními platnými zákonnými limity ve všech parametrech.
- Další omezení vzhledem k rozsahu záměrů nevznikají.

### **Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí.**

Plánovaná opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů vyplývajících z koncepce.

Jako možná opatření přijatá pro zmírnění některých vlivů na přírodu, životní prostředí a ochranu zdraví obyvatel v dalším procesu projednání změn územního plánu a regulace výstavby v katastru obce lze navrhnout tato opatření:

- Z důvodu možné nenávratné ztráty půdy, je třeba přijmout všechna opatření k jejímu zachování. V místě odnětí bude před zahájením prací provedena skrývka vrchní kulturní vrstvy půdy do odpovídající hloubky, zde se bude jednat v průměru o cca 40 cm včetně podorničí. Sejmutá ornice a podorničí bude dočasně uložena na deponii a postupně využita k rekultivacím a výsadbám zeleně prováděných okolí, či k navýšení mocnosti ornice na zemědělských pozemcích v okolí.
- Zajistit, aby nedošlo ke změnám v objemu odtoku dešťových vod z lokalit vlivem navýšení zastavěných ploch a to prostřednictvím nezastavěných ploch, vsakovacích objektů a podobně. Vzhledem k rozsáhlým plochám již zastavěného území je vhodné, aby docházelo k zásaku veškerých vod přímo v území.
- Zsakovací objekty, které budou v koridoru zeleně pod sloupy vysokého vedení, budou z důvodu minimalizace střetu ptáků s vysokým vedením podzemní tak, aby je nebylo možné využít jako lokálních napajedel pro třídu Aves.
- Upřesněné záměry podřídit procesu EIA, pokud budou podléhat svojí kapacitou nebo rozsahem ustanovení § 4 Z 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí.
- Míra zeleně v rámci vymezeného území je dána územním plánem a proto se tímto dokumentem nevymezuje. Pro výsadbu v rámci zelených ploch budou využity autochtonní rostliny, které v rámci prostoru pod vysokým napětím vytvoří přirozený migrační koridor pro dravou zvěř. Protože se bude jednat o území, kde mohou být zvířata vystavená stresu z přítomnosti člověka, je vhodné zajistit na průběhu trasy i keřovou zeleň, která poskytne dočasný úkryt drobným savcům.
- Automatické je dodržování všech dalších opatření vyplývajících z limitů územního plánu, právního rámce České republiky. Vzhledem k povaze záměrů, neexistenci zvláště chráněných území v oblasti, je dodržení všech zákonných norem plně dostačující pro realizaci jednotlivých návrhů.

Při provádění koncepce mohou být nově zjištěny skutečnosti související především s aktuálním stavem životního prostředí v obci a jeho trendy (hustota dopravy, hladina hluku v obci, znečištění ovzduší) případně s podložím staveb. Jde např. o hladinu podzemní vody v konkrétním místě, o množství radioaktivního záření způsobené radonem, o případný archeologický nálezy atp.

Je vhodné sledovat pravidelně stav životního prostředí v obci (viz níže) a v případě hrozícího překročení zdravotních limitů navrhnout opatření, která by odvrátila toto nebezpečí: např. navržení a vysázení pásů krajinné zeleně, zvážení technických opatření (protihluková stěna apod.).

### **Netechnické shrnutí výše uvedených údajů**

Vzhledem k tomu, že je posuzován návrh územního plánu, nikoliv precizované záměry, nebylo možné vztáhnout posouzení přímo na jednotlivé záměry, ale bylo třeba posouzení provést na definice funkčních ploch dle územního plánu. Samotné záměry bude třeba detailněji posoudit v rámci dalších kroků projektové realizace, či v rámci EIA, pokud budou podléhat svojí kapacitou nebo rozsahem ustanovení § 4 Z 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí.

*Vymezené plochy změnou č. 9 ÚP obce Jirny doplňují a upravují stávající zástavbu v plochách VN a OV. Plocha OV při silnici II/611, ve které schválený územní plán stabilizoval stav z roku 1999, byla a je pro bydlení nevhodná svou polohou při frekventované silnici bez vazby na obytné území obce Jirny i ostatních obytných sídel. Tato skutečnost se v průběhu naplňování schváleného územního plánu prokázala. Část plochy OV byla zastavěna nerušící výrobou a stávající bydlení se omezilo na jednu bytovou jednotku. Změna č. 9 ÚP změnou funkce OV na funkci VNS upraví funkční využití, které bude odpovídat skutečnosti a umožní vlastníkům a obci rozvoj odpovídající lokalitě při frekventované komunikaci ve vazbě na nově vymezované plochy VN.*

*Nově vymezované plochy VN2 změnou č. 9 ÚP obce Jirny na nezastavěných plochách OZ a OP doplňují již realizované stavby na zastavěném území VN na katastrálním území obce Jirny a navazuje na zastavitelné plochy na katastrálním území obce Šestajovice určené pro stavby pro nadregionální energetiku. Vytvoří tak navazující monofunkční zástavbu mimo obytná sídla s přímým napojením na dopravní infrastrukturu hlavního města Prahy a celé pražské aglomerace v rozvojové oblasti OB1 ve vazbě na rozvojovou osu OS4 v souladu s požadavky politiky územního rozvoje České republiky.*

Z merita definice může vzniknout v území jen takový záměr, který nebude znamenat pro své okolí větší než běžnou zátěž jak z hlediska emisí polutantů do ovzduší, hluku i vlivu na ostatní složky životního prostředí. Všechny tyto aspekty vedou k plynulému rozvoji stávajícího využití území v kontextu stávajících parametrů.

### **Z hlediska parametrů lokality lze jasně definovat následující hlavní klady lokality:**

- výborné napojení na hlavní komunikační síť v území, s tím je spojený i zanedbatelný střet lokality s bytovou zástavbou před napojením na hlavní komunikační síť – D11;
- blízkost velkých sídel, mimo jiné se jedná i o hlavní město Prahu, odkud mohou lidé dojíždět za prací do této lokality;
- minimální dopad na krajinný ráz, lokalita pouze dotváří industriální charakter území bez zaznamenaných negativních vlivů, záměr leží mezi vedením vysokého napětí;



- dostupné napojení na ostatní inženýrské sítě.

#### **Negativní aspekty pak lze vnímat zejména:**

- vynětí kvalitní půdy ze ZPF, které lze však v kontextu ostatních záměrů v území akceptovat při maximální snaze o zachování orníční a podorníční vrstvy;
- relativně vysoké dopravní zatížení území z hlediska emisí a následně imisí. To je dáno přítomností právě hlavní komunikační sítě. Záměr však nevytváří novou poptávku po dopravě, pouze nabízí alternativu. Díky kompenzačním opatřením v minulosti kdy bylo zabráněno využití území jako tranzitního a vznikl tak prostor pro využití přímo v rámci území.

*Poznámka: II/101- na této komunikaci byly instalované značky bránící průjezdu nákladních vozidel nad 12 tun jak od R10, tak od D11. Toto opatření zabránilo části tranzitní dopravy si zkracovat cestu směrem na R10 a opačně směrem na D11. V konečné bilanci tak byl vytvořen prostor pro napojení zde diskutovaných záměrů s rezervou.*

- Ostatní negativní vlivy jsou v rovině běžné, plně akceptovatelné bez možnosti trvale ovlivnit vlastnosti území při dodržení kompenzačních opatření.

Navrhovatel územního plánu tedy využívá přirozeného potenciálu území a dostatečně dimenzovaného napojení na dopravní infrastrukturu a jinou infrastrukturu. Rovněž vzdálenost od přírodně hodnotných částí území je dostatečná.

V rámci návrhu změny ÚP jsou respektovány i přírodní charakteristiky území, jsou navržena opatření ke stabilizaci sledovaných lokalit.

V rámci vyhodnocení vlivů byly identifikovány možné vlivy na veřejné zdraví, ovzduší, vody, půdy, přírodu a krajinu, funkční uspořádání území. Sledováno bylo využití území vzhledem k limitům vyplývajících jednak ze zvláštních předpisů ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, i z hlediska lokalizace obecně i zvláště chráněných zájmů podle těchto předpisů.

V celkovém kontextu je možno konstatovat, že návrh územně plánovací dokumentace negativně neovlivňuje širší vztahy a vazby v území.

Z hlediska posouzení dopadů provozu na jednotlivé složky životního prostředí nebyly prokázány žádné výrazné vlivy, které by mohly životní prostředí nad rámec zákonných norem, či tradic ovlivnit.

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

Bude doplněno po projednání.

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

Bude doplněno po získání stanoviska.

#### **3e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Změna č. 9 ÚP obce Jirny vymezuje plochy pro nové ekonomické aktivity v souladu s politikou územního rozvoje České republiky. Katastrální území obce Jirny se nachází v rozvojové oblasti Praha - OB1. Rozvojová oblast OB1 je územím, které je ovlivněno dynamikou hl. m. Prahy s nejsilnější koncentrací obyvatelstva v ČR s koncentrací kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice a rychlostní komunikace. Katastrální území obce Jirny navíc leží na rozvojové ose OS4 - Praha - Hradec Králové/Pardubice - hranice ČR/Polsko s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu (D11).

Při naplňování stávajícího schváleného územního plánu obce Jirny a vymezením zastavitelných ploch změnou č. 9 ÚP obce Jirny nebylo potřeba prověřovat žádné územní rezervy pro využití pro potřeby obce Jirny. Ani územně analytické podklady Středočeského kraje a obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem žádné územní rezervy nesledují. Vymezené plochy změnou č. 9 ÚP obce Jirny doplňují a upravují stávající zástavbu v plochách VN a OV. Plocha OV při silnici II/611, ve které schválený územní plán stabilizoval stav z roku 1999, byla a je pro bydlení nevhodná svou polohou při frekventované silnici bez vazby na obytné území obce Jirny i ostatních obytných sídel. Tato skutečnost se v průběhu naplňování schváleného územního plánu prokázala. Část plochy OV byla zastavěna nerušící výrobou a stávající bydlení se omezilo na jednu bytovou jednotku. Změna č. 9 ÚP změnou funkce OV na funkci VNS upraví funkční využití, které bude odpovídat skutečnosti a umožní vlastníkům a obci rozvoj odpovídající lokalitě při frekventované komunikaci ve vazbě na nově vymezované plochy VN.

Nově vymezované plochy VN2 změnou č. 9 ÚP obce Jirny na nezastavěných plochách OZ a OP doplňují již realizované stavby na zastavěném území VN na katastrálním území obce Jirny a navazuje na zastavitelné plochy na katastrálním území obce Šestajovice určené pro stavby pro nadregionální energetiku. Vytvoří tak navazující monofunkční zástavbu mimo obytná sídla s přímým napojením na dopravní infrastrukturu hlavního města Prahy a celé pražské aglomerace v rozvojové oblasti OB1 ve vazbě na rozvojovou osu OS4 v souladu s požadavky politiky územního rozvoje České republiky.

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

Dle schválených územních plánů obce Zeleneč (Mstětice) a městyse Nehvizdy je budován logistický areál v návaznosti na kapacitní dopravní cesty. Jeho umístění v trojmezí sousedních obcí vytváří potřebu jeho logického dobudování i na katastru obce Jirny. Vymezením ploch VN v rámci změny č. 9 ÚP obce Jirny se tak doplňuje uvedený areál o plochy přímo navazující na silnici II/611 a následně na dálnici D11. Vymezením těchto ploch bude i ekonomicky využita kapacita inženýrských sítí, které pro logistický areál jsou již vybudované.

Z hlediska širších vztahů se jeví celá lokalita určená pro využití VN – sklady a nerušící výroba - jako vhodná z následujících důvodů:

1. Lokalita je dostatečně vzdálená od ploch určených pro bydlení v obcích Zeleneč (Mstětice), Jirny a v městyse Nehvizdy. Vymezená zastavitelná plocha VN doplňuje již provozované areály podél silnice II/611.
2. Plochy jsou omezeny ochrannými pásmy VVN.
3. Dopravní napojení je dostatečné a provoz z dopravy na přilehlých silnicích s napojením na dálnici D11 nebude mít negativní vliv na bytovou zástavbu.



4. V území nejsou žádné významné přírodní prvky.
5. V území nejsou historické a kulturní památky.
6. Území není zatíženo zemědělskými stavbami a usedlostmi.
7. Ve smyslu zásad územního rozvoje kraje (ZÚR) nabídne nové využití území, nové pracovní příležitosti a tím sníží vyjízdku okolního obyvatelstva za prací a může být nápomocno k zlepšení dopravní dostupnosti v ranních i odpolední špičkách.

### **Prokázání nemožnosti využít pro daný účel komerční plochy "nerušící výroba a sklady" ve změně č. 9 ÚP obce Jirny již vymezené plochy schváleným územním plánem obce Jirny**

#### Současný stav vymezených ploch pro VN - nerušící výroba a sklady ve schváleném ÚP obce Jirny

##### Plocha č. 1 - VN

Výměra: 16,3613 ha

Parc. č.: 660/2, 662, 669, 670/1, 670/2, 672/2

V současné době je plocha již zastavěna.

##### Plocha č. 2 - VN

Výměra: 20,6767 ha

Parc. č.: 648/1

V současné době je plocha v realizaci nové zástavby.

##### Plocha č. 3 - VN

Výměra: 2,7797 ha

Parc. č.: 643/15, 643/40, 1791/3

Plocha je součástí areálu firmy LE & CO, s.r.o. je určena pro její další rozvoj.

##### Plocha č. 4 - VN

Výměra: 0,7028 ha

Parc. č.: 647/2

Plocha je používána majiteli jako venkovní sklad - příprava zástavby.

##### Plocha č. 5 - VP

Výměra: 0,8155 ha

Parc. č.: 791/47, 795/2, 798, 799/1, 800, 801

Plocha je již částečně zastavěná - autoservis. Zbývající plocha je určena jako rozvoj firmy s vazbou na komunikaci II/611.

##### Plocha č. 6 - VP

Výměra: 3,9500 ha

Parc. č.: 791/55, 791/79, 804, 809/1, 809/2, 810, 812, 813/2, 814/2, 815/2, 816/2, 817/2

Plocha je již částečně zastavěná - sklad a montážní hala firmy Sipral. Zbývající plochu připravuje firma pro rozšíření stávajícího provozu.

##### Plocha č. 7 - VP

Výměra: 1,0478 ha

Parc. č.: 813/1, 813/3, 815/1, 817/1

Plocha je již částečně zastavěná firmou Barvy laky. Nezastavěná plocha je určena jako rezerva pro rozvoj firmy.

Plocha č. 8 - VN

Výměra: 4,8358 ha

Parc. č.: 873, 876

Plocha je nezastavěna. Zástavba na této ploše úzce souvisí s realizací přeložky silnice II/101 jako protihluková bariéra pro stávající a rozvojovou obytnou zástavbu. Pokud silnice II/101 nebude realizována, není v zájmu obce Jirny realizovat tuto zastavitelnou plochu VD.

Plocha č. 9 - VN1 vymezená změnou č. 7 ÚP obce Jirny

Výměra: 7,8 ha

Parc. č.: 762/1, 763, 764, 1723 a 1722

Na plochu jsou vydaná územní rozhodnutí.

**Závěr:**

**Ze shora uvedeného vyplývá, že plochy určené schváleným ÚP obce Jirny pro nerušící výrobu a sklady jsou vyčerpány.**

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

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

Umístění ploch VN je v souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a politikou územního rozvoje ČR. Vymezení nových zastavitelných ploch změnou č. 9 ÚP obce Jirny nemění koridory nadregionálních inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem.

**4b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání změny č. 9 ÚP obce Jirny, popřípadě vyhodnocení souladu**

1. Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty  
- změna č. 9 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. 9 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. 9 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. 9 ÚP obce Jirny nedošlo ke zrušení žádné části ÚP obce Jirny

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

Změna č. 9 ÚP obce Jirny nevyvolá změny nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

#### **4d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ve změně č. 9 ÚP obce Jirny na zemědělský půdní fond**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení změny č. 9 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 příložených 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 eventuelní 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. 9 ÚP obce Jirny je 23,7132 ha zemědělské půdy.

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 2.01.00	5,5257 ha
BPEJ 2.03.00	14,6998 ha
BPEJ 2.05.01	3,4877 ha

**Celkem**                      **23,7132 ha**

Zařazení zemědělské půdy do stupňů přednosti v ochraně je následující :

BPEJ 2.01.00	třída ochrany zemědělské půdy I
BPEJ 2.03.00	třída ochrany zemědělské půdy I
BPEJ 2.05.01	třída ochrany zemědělské půdy II

### 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. 9 ÚP obce Jirny tvoří ucelená plocha na okraji katastrálního území Jirny. Tato plocha bezprostředně navazuje na zástavbu podobného určení podél silnice II/611.

Nová zastavitelná plocha má výměru 23,7132 ha, tvoří ji celé parcely orné půdy. Nachází se mezi silnicí druhé třídy II/611 Praha – Hradec Králové a vrchním vedením VVN.

Zpracovaný generel územního systému ekologické stability v této lokalitě **neuvádí** stávající prvky ekologické stability, ani je zde **nenavrhuje** nově realizovat. Komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Jirny **nejsou** dosud zpracovány, ani se s jejich zpracováním zatím **neuvažuje**.

### **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, mezi vrchním vedením VVN a silnicí II/611 s napojením na dálnici D11.

Vyjádřeno číselným kódem : obec 538272 Jirny, katastrální území č. 660922 Jirny.

### **1.6 Zdůvodnění výhodnosti navrhovaného řešení**

V rámci projednání návrhu změny č. 9 byl rozsah záborů ZPF a způsob jejich využití upraven se souhlasem obce jako pořizovatele následovně:

Navrhované řešení se jeví jako výhodné z následujících hledisek :

- jedná se o pozemky v severozápadním cípu katastrálního území Jirny s návazností na realizované objekty na plochách VN ohraničené vrchním vedením VVN s vazbou na zastavitelné plochy na katastrálním území Šestajovice vymezené ve prospěch nadregionálních zařízení pro rozvod a výrobu elektrické energie
- na těchto pozemcích nejsou provedeny žádné investice do půdy
- pozemky se nachází v blízkosti poměrně frekventované komunikace a tím i možné zvýšené kontaminace zemědělské produkce
- pozemky se nachází v atraktivní poloze vůči dopravním trasám – dálnice D 11 a paralelní komunikace s dálnicí II/611
- prostor má významný dynamický i statický urbanizační potenciál
- prostor je v dostatečné vzdálenosti od bytové zástavby ve Mstěticích, Nehvizdech a Jirnech, tím nemůže v žádném případě dojít k zatížení obce hlukem, případným zvýšeným provozem dopravních prostředků ani jinými negativními vlivy
- prostor je blízko z hlediska dopravy do zaměstnání z obcí Jirny, Mstětice a Nehvizdy
- ve schváleném územním plánu obce Jirny nejsou k dispozici plochy podobného určení, dosavadní jsou již obsazeny závaznými smlouvami

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 2.01.00 I.ř.	BPEJ 2.05.01 II.ř.	BPEJ 2.03.00 I.ř.	
684	1,4162	1,4162	1,4162			
681/1	0,5904	0,5904	0,5904			
668/2	0,0992	0,0992	0,0992			
679	0,0056	0,0056	0,0056			
677	0,7589	0,7589	0,4885	0,0039	0,2665	
676	0,7901	0,7901	0,2211	0,0082	0,5608	
675	1,5586	1,5586	0,0744	0,0355	1,4487	
674	2,2064	2,2064		0,0042	2,2022	
673	0,1094	0,1094		0,0513	0,0581	
672/1	0,0396	0,0396			0,0396	
671/1	0,5667	0,5667			0,5667	
1717/1	0,0279	0,0279			0,0279	
687	0,8709	0,8709	0,3106		0,5603	
688	0,4121	0,4121	0,1082		0,3039	
668/1	1,7987	1,7987	0,3128		1,4859	
667/1	1,9077	1,9077	0,0187		1,8890	
666/1	0,8361	0,8361			0,8361	
665/1	0,6968	0,6968			0,6968	
664/1	0,2995	0,2995			0,2995	
661/1	0,0178	0,0178			0,0178	
660/1	0,8006	0,8006		0,5408	0,2598	
659/1	0,2151	0,2151		0,2151		
658/1	0,4302	0,4302		0,4302		
1719	0,0807	0,0807		0,0606	0,0201	
1718	0,1501	0,1058	0,0476		0,0582	
692	2,2017	0,0096	0,0096			
693	0,8360	0,0554	0,0554			
694	1,0127	0,1021	0,1021			
695	1,8109	0,2970	0,2970			
696/1	3,4138	2,4540	1,3497		1,1043	
696/2	0,0583	0,0338	0,0186		0,0152	
723	0,7545	0,4959			0,4959	
724	0,0612	0,0311			0,0311	
725	2,6315	2,2718		0,9087	1,3631	

726	0,6915	0,2773		0,1850	0,0923	
727	1,0442	1,0442		1,0442		
<b>Celkem (ha)</b>	<b>23,7132</b>	<b>5,5257</b>	<b>3,4877</b>	<b>14,6998</b>		



**Tabulka číslo 2**

Katastrální území : **Jirny**

Změna č. : **9**

Lokalita číslo	Funkční využití	Výměra celkem (ha)	Z toho půda náležející do ZPF (ha)			Kultura ZPF podle KN	BPEJ / Třída ochrany	Výměra zem. půdy podle BPEJ	Nezem. půda	Katastrální území	Poznámka
			v ZÚ	mimo ZÚ	Celkem						
<i>sloupec 1</i>	<i>sloupec 2</i>	<i>sloupec 3</i>	<i>sloupec 4</i>	<i>sloupec 5</i>	<i>sloupec 6</i>	<i>sloupec 7</i>	<i>sloupec 8</i>	<i>sloupec 9</i>	<i>sloupec 10</i>	<i>sloupec 11</i>	<i>sloupec 12</i>
1	VN1	23,7508		23,7132	23,7132	Orná půda	2.01.00/I	5,5257		Jirny	
							2.05.01/II	3,4877		Jirny	
							2.03.00/I	14,6998		Jirny	
									0,0376	Jirny	
<b>Celkem</b>		<b>23,7508</b>		<b>23,7132</b>	<b>23,7132</b>			<b>23,7132</b>	<b>0,0376</b>		

**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	23,7132	20,2255	3,4877			
Trvalý travní porost (TTP)						
Ovocné sady						
Zahrady						
Ostatní pozemky ZPF dle §1 odst. 3 zákona o ochraně ZPF						
Chmelnice						
Vinice						
<b>Celkem</b>	<b>23,7132</b>	<b>20,2255</b>	<b>3,4877</b>			

**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						
pro občanské vybavení						
pro výrobu (komerční plochy,nerušící výroba - VN2)	23,7132	20,2255	3,4877			
pro dopravu						
pro ostatní zeleň						
pro technické vybavení						
<b>Celkem</b>	<b>23,7132</b>	<b>20,2255</b>	<b>3,4877</b>			

## **5) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.

## **6) Vyhodnocení připomínek**

Kapitola bude doplněna po veřejném projednání.