



Změna č. 9 územního plánu obce Jirny Návrh

Pořizovatel:

OÚ OBCE JIRNY

Určený zastupitel:

Starosta Stanislav Skořepa

Výkonný pořizovatel:

Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel změny č. 9:

**Ing. arch. Jíří 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. 9 ÚPO Jirny**
- **Grafická část - změna č. 9 ÚPO Jirny**

A.1 Výkres základního členění území 1:5 000

B.1 Hlavní výkres 1:5 000

- **Vyhodnocení vlivu změny č. 9 ÚPO Jirny na udržitelný rozvoj území**
- **Odůvodnění - textová část - změna č. 9 ÚPO Jirny**
- **Odůvodnění - grafická část - změna č. 9 ÚPO Jirny**

a.1 Koordinační výkres 1:5 000

Obsah textové části

Úvod	4
a. Vymezení zastavěného území změny č. 9 ÚP Jirny	4
b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot v souvislosti s vymezením ploch změnou č. 9 ÚP Jirny	4
c. Urbanistická koncepce změny č. 9 ÚP Jirny včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
c.1 Návrh členění území změny č. 9 ÚP Jirny na funkční plochy	5
c.2 Limity využití území ve změně č. 9 ÚP Jirny	5
c.3 Charakteristika ploch zastavitelného území změny č. 9 ÚP Jirny	6
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	8
f. Stanovení podmínek pro využití ploch změny č. 9 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. 9 ÚP Jirny a počtu výkresů	9

Úvod

Změna č. 9 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. 9 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. 9 ÚP Jirny

Obec Jirny má platnou územně plánovací dokumentaci pro celý správní obvod obce. Zastavěné území bylo vymezené ve schváleném územním plánu obce a následných změnách.

Změna č. 9 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. 9 ÚP Jirny

Území katastru obce Jirny je rozděleno komunikačním koridorem, který tvoří dálnice D11, silnice II/611 a územní rezerva pro vysokorychlostní trať (VRT). V severní části území podél tohoto koridoru územní plán obce Jirny vymezuje plochy pro komerční využití (VN - nerušící výroba a sklady). Území jižně od tohoto koridoru je určeno pro bydlení a funkce s tím spojené. Změnou č. 9 ÚP Jirny se tato základní koncepce rozvoje území obce, ani ochrana a rozvoj hodnot v území nezmění.

Důvodem pro pořízení změny č. 9 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. 9 ÚP Jirny se týká vybraných pozemků a jevů v rámci správního území obce Jirny v katastrálním území Jirny.

c. Urbanistická koncepce změny č. 9 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. 9 ÚP obce Jirny doplňuje plochy VN vymezené platným územním plánem a již zastavěné severně od silnice II/611 podél ochranných pásem vrchních vedení VVN. Změna č. 9 ÚP obce Jirny tak vymezuje nové zastavitelné plochy VN, které sousedí s plochami VN na katastrech obcí Jirny a Šestajovice 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 a v ose OS4 vymezenými politikou územního rozvoje ČR. Ze shora uvedeného vyplývá požadavek na urbanistickou koncepci v návrhu tak, aby návaznosti jednotlivých vymezených ploch VN tvořily logický urbanistický celek.

Plocha, která v současné době je poznamenána vedením nadregionálních inženýrských sítí na katastrální hranici mezi obcemi Jirny a Šestajovice, navazuje na zastavitelné plochy územního plánu obce Šestajovice určené pro novou rozvodnu VVN a plochu pro fotovoltaickou elektrárnu. Tato plocha se stane po schválení změny č. 9 zastavitelnou plochou a bude sloužit pro dostavbu stávající zastavěné plochy VN podél silnice II/611 s možným využitím ochranných pásem vrchního vedení VVN.

Součástí změny č. 9 ÚP je i aktualizace stávajícího zastavěného území s obytnou funkcí (OV) při silnici II/611. Toto území je v současné době z části zastavěné nerušící výrobou a stávající obytná funkce byla zásadně omezena. Není v zájmu celkové urbanistické koncepce obnovovat a stabilizovat v tomto místě daleko od centra obce v těsné blízkosti frekventované silnice funkci bydlení. Plocha z toho důvodu bude zahrnuta do ploch VN v zastavěném a zastavitelném území včetně ploch původně související plochy OZ - izolační a ostatní zeleň.

Pro nové zastavitelné plochy VN jsou ve změně č. 9 použity názvy VNS a VN2 se samostatnými podmínkami pro využití území.

c.1 Návrh členění území změny č. 9 ÚP Jirny na funkční plochy

Změna č. 9 ÚPO Jirny mění:

- zastavěné území
OV - všeobecně obytné území na VNS - nerušící výrobu a sklady s možností umístění, resp. zachování obytné funkce pouze v rozsahu stávajícího stavu
- nezastavěné území
OZ - izolační a ostatní zeleň na zastavitelnou plochu VN2 - nerušící výroba a sklady
- nezastavitelné území
OP - orná půda na zastavitelnou plochu VN2 - nerušící výroba a sklady

Pro změnu funkce zastavěného území nové zastavitelné plochy jsou ve změně č. 9 použity názvy VNS a VN2 se samostatnými podmínkami pro využití území.

c.2 Limity využití území ve změně č. 9 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 Šestajovice a z vydaných rozhodnutí v návazném území k. ú. Jirny
- Urbanistické omezení vychází ze způsobu zástavby a regulativ daných související zástavbou

- Omezení ochrannými a bezpečnostními pásmy inženýrských sítí
- Omezení vyplývající z napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a možnosti likvidace dešťových vod

c.3 Charakteristika ploch zastavěného a zastavitelného území změny č. 9 ÚP Jirny

Změna č. 9 ÚP obce Jirny upravuje funkční využití zastavěné plochy pro bydlení OV - všeobecně obytné na využití VNS - nerušící výroba, služby a skladování s přípustnou funkcí pro bydlení dle skutečného využití dle vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení.

Změna č. 9 ÚP obce Jirny upravuje funkční využití nezastavitelné plochy OZ - izolační a ostatní zeleň, která byla schváleným územním plánem obce Jirny vymezená v souvislosti se zastavěným územím pro bydlení, na plochu zastavitelnou pro funkci VN2 - nerušící výrobu a sklady.

Změna č. 9 ÚP obce Jirny mění nezastavitelnou plochu OP - orná půda na zastavitelnou plochu VN2 - nerušící výrobu a sklady, která doplní stávající zastavěné území se stejnou funkcí VN na katastrálním území Jirny a naváže na zastavitelná území vymezená pro nadregionální infrastrukturu na k.ú. Šestajovice. Podporuje tak urbanistickou koncepci schváleného územního plánu obce Jirny a naplňuje politiku územního rozvoje České republiky v rozvojové oblasti Praha - OB1 na rozvojové ose OS4 podél dálnice D11.

d. Koncepce veřejné infrastruktury

Změna č. 9 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 byla upravena ve schválené změně č. 7 ÚP obce Jirny vymezením nové trasy silnice II/101 s napojením na silnici II/611 kruhovým objezdem a na dálnici D11 mimoúrovňovou křižovatkou. Byla tak potvrzena koncepce dopravního řešení schváleného územního plánu obce Jirny. Změna č. 9 ÚP obce Jirny tuto koncepci nemění.

Připojení nově vymezených ploch VN ve změně č. 9 ÚP obce Jirny bude přímo ze silnice II/611 a ze stávající obslužné komunikace, na kterou jsou napojeny již realizované plochy podél silnice II/611. Stávající kapacitní obslužná komunikace umožní bezkolizní napojení na silnici II/611 pomocí stávajícího kruhového objezdu. Silnice II/611 svým stávajícím mimoúrovňovým napojením na dálnici D11 mimo obytná území obce Jirny a sousední obce Nehvizdy a Šestajovice zajistí dopravní napojení ploch VN bez negativních účinků na životní prostředí obyvatel.

Doprava v klidu na plochách VN bude zajišťována v rámci vymezeného území změnou č. 9 ÚP obce Jirny.

Hromadná doprava pro budoucí zaměstnance bude zajišťována v rámci stávajících tras autobusové dopravy, případně napojením na železniční dopravu z železniční stanice Mstětice.

d.2 Zásobování vodou

Území bude napojeno na přivedený vodovodní řad z již realizované výstavby na plochách VN při silnici II/611. Stavby na území vymezeném změnou č. 9 ÚP nebudou napojeny na vodovodní systém obce Jirny.

d.3 Kanalizace

Splašková kanalizace pro území bude zaústěna na čerpací stanici a výtlak budované v rámci realizovaných staveb na sousedních plochách VN při silnici II/611. 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 nerozpuštěných látek je nutné opatřit „tukovým lapolem“ apod.

d.4 Zásobování plynem a el. energií

Stejně jako vodovod a kanalizace budou plochy vymezené změnou č. 9 ÚP napojeny na kapacity zajišťované již realizovanou výstavbou na plochách VN při silnici II/611.

d.5 Likvidace komunálního odpadu

Svoz a skladování tuhého komunálního odpadu bude zajišťovat v celém území změny č. 9 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. 9 ÚP 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

Změna č. 9 ÚP obce Jirny doplňuje již realizované objekty na sousedních plochách VN při silnici II/611 tak, aby celková zástavba působila jako jeden celek, který se přimyká ke stávající komerční zástavbě kolem silnice II/611. 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. 9 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. 9 ÚP Jirny

Plochy VNS

Plochy VNS nebyly ve schváleném územním plánu vymezovány. Plocha VNS je ve změně č. 9 ÚP obce Jirny vymezena na základě úpravy využití stávajícího území pro bydlení, které pozbylo funkce určené platným územním plánem novými realizacemi nerušící výroby a útlumem funkce bydlení. Území VNS bude sloužit pro umístění funkcí pro plochy VN ve smyslu schváleného územního plánu obce Jirny, tj.:

- 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 VNS:

- 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.

Funkce v ploše VNS ve změně č. 9 ÚP obce Jirny:

- V ploše VNS lze zachovat bydlení ve stávajícím rozsahu.

Plochy VN2

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. 9 ÚP obce Jirny označené jako plochy VN2 se změnou ÚP regulativy upravují:

- Zastavěnost pozemku objekty a zpevněnými plochami max. 80 %
- Zelené nezastavěné plochy do 20 %
- V zelených plochách lze umísťovat podpovrchovou technickou infrastrukturu a provádět terénní úpravy, které nebudou mít negativní vliv na nízkou a vysokou zeleň

Stavby a ostatní zařízení mimo taxativně vyjmenovaných jsou nepřipustná.

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

Změna č. 9 ÚP obce Jirny nevymezuje nové plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vlastnit.

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

Změna č. 9 ÚP obce Jirny nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby pro uplatnění předkupního práva.

i. Údaje o počtu listů změny č. 9 územního plánu Jirny a počtu výkresů

Textová část	- návrh	9 listů
	- odůvodnění	18 listů
Počet výkresů		2 výkresy