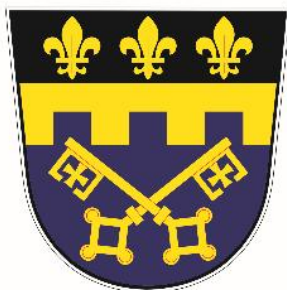


Z M Ě N A č . 1

**Ú Z E M N Í H O
P L Á N U
C H Ý N Ě**



- č á s t A

N á v r h

(Návrh pro veřejné projednání)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Označení zakázky

č. zakázky: 80.8
název: Změna č. 1 územního plánu Chýně
kraj: Středočeský
datum vyhotovení: květen 2022
úprava: ---

Identifikační údaje objednatele

Obec Chýně
se sídlem: Hlavní 200, 253 03 Chýně

Identifikační údaje pořizovatele

Obec Chýně prostřednictvím kvalifikované osoby
PRISVICH s.r.o.
se sídlem: Nad Orionem 140, 252 06 Davle
korespondenční adresa: Zelený pruh 99, 140 02 Praha 4

Identifikační údaje projektanta

generální projektant Zm č. 1: Ing. arch. Tomáš Slavík
generální projektant ÚP: Ing. arch. Tomáš Slavík
– Sawicki-Slavík architekti
ateliér: Na Moráni 4, 128 00 Praha 2
IČ: 73773085
osvědč. o autorizaci: ČKA, registrační číslo 03 930
adresa: Komenského nám. 17,
561 12 Brandýs nad Orlicí
kontakt: www.swarchitekti.cz
gsm +420 732 807 128

O B S A H:

ČÁST A – NÁVRH

A/I - TEXTOVÁ ČÁST:

Údaje o doplňovaných, upravovaných či měněných bodech ÚP Chýně

Údaje o rozsahu dokumentace Změny č. 1 ÚP

A/II - GRAFICKÁ ČÁST:

A/II.1	Výkres základního členění území	1:5 000
A/II.2	Hlavní výkres	1:5 000
A/II.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

Zastupitelstvo obce Chýně, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 sb., O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 sb., správní Řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 sb.“), ve spojení s § 55 odst. 6 a § 55b odst. 7 stavebního zákona

v y d á v á

(formou opatření obecné povahy)

Změnu č. 1 Územního plánu Chýně,

kterou se mění Územní plán Chýně takto:

I Návrh textové části územního plánu Chýně (tj. část A.I.) se v následujících bodech doplňuje, upravuje nebo mění následujícím způsobem:

· V kapitole A/I.1

- se text:

„1.1.2021“

nahrazuje textem:

„1.3.2022“.

· V kapitole A/I.2

- se v podkapitole A/I.3a

na konci odrážky

„Střední objemy staveb v plochách OK, OV, menší objemy v SV, BI“

doplňuje text:

„„ BI.1“;

- se v podkapitole A/I.3b

v tabulce

v textu:

„Bydlení v rodinných domech (BI)“

za výraz:

„(BI“

vkládá text:

„„ BI.1“

a vypouští se řádky:

“

Z8d	„Opatovka“	0,36
Z8e	„Opatovka“	0,08
Z8f	„Opatovka“	0,27

“

a

“

Z8k	„Opatovka“	0,25
-----	------------	------

“

na řádku “Z13a”

se text:

„Pod družstvem“

nahrazuje textem:

“Za humny”,

na řádku „Z30a“

se text:
 „0,15“
 nahrazuje textem:
 „0,30“,
 na řádku „Celkem“
 se text:
 „27,44“
 nahrazuje textem:
 „26,63“,
 na řádku „Z16“
 se text:
 „0,51“
 nahrazuje textem:
 „0,38“,
 na řádku „Z17d“
 se text:
 „13,53“
 nahrazuje textem:
 „13,80“,
 na řádku „Celkem“
 se text:
 „14,89“
 nahrazuje textem:
 „15,03“,
 na řádku „Z30b“
 se v názvu plochy
 na konci vkládá text:
 „a dopravní napojení“
 a text:
 „0,67“
 se nahrazuje textem:
 „0,52“,
 na řádku „Celkem“
 se text:
 „2,53“
 nahrazuje textem:
 „2,38“,
 za řádek „Z20“
 se vkládá nový řádek:

Z40	” „Pod Horkou“	1,01
-----	-------------------	------

”
 na řádku „Celkem“
 se text:
 „2,65“
 nahrazuje textem:
 „3,66“
 a na řádku „Celkem zastavitelné plochy“
 se text:
 „64,79“
 nahrazuje textem:

„64,98“;

- se v podkapitole A/I.3c
na konci třetí věty
vypouští text:
„a nakládání s odpady“;

- se v podkapitole A/I.3d
za výraz „Z20“
vkládá text:
„, Z40“.

· V kapitole A/I.4

- se v podkapitole A/I.4a // Místní komunikace, účelové komunikace
ve třetí větě
text:

„, Z17c“

nahrazuje textem:

„a plochy v rámci území regulačního plánu (SM - Z17a, Z17b, Z17d, PV - Z16)“
a ve čtvrté větě

se na konci věty vkládá text:

„a část OK – Z30b (dopravní napojení plochy Z30a)“;

- se v podkapitole A/I.4a // Vodní hospodářství - kanalizace
za výraz „v ostatních případech nepřipustná“
vkládá text:

„, případně jsou v textu uvedeny podmínky (vždy pro určité území), které podmínky pro likvidaci
spláskových vod upravují“;

- se v podkapitole A/I.4d
text:

„návrhem ploch PV - Z13b, Z17c“

nahrazuje textem:

„návrhem plochy PV - Z13b a ploch v rámci území regulačního plánu (SM - Z17a, Z17b, Z17d, PV - Z16)“
a v následující větě

se na konci věty vkládá text:

„, Z40“.

· V kapitole A/I.5

- se v podkapitole A/I.5a
v tabulce
vypouští řádky:

”

Plochy smíšené nezastavěného území (NS)

K9	„Pod Horkou“	1,01
	Celkem	1,01

”

a na řádku „Celkem plochy změn v krajině“
se text:

„13,64“

nahrazuje textem:

„12,63“;

- se v podkapitole A/I.5d

text:

„K9“

nahrazuje textem:

„K8“.

· V kapitole A/I.6

- se v podkapitole A/I.6a

v tabulce

na řádku „BYDLENÍ – v rodinných domech“

za výraz „BI“

vkládá text:

„, BI.1“;

- se v podkapitole A/I.6b

za první odstavec

vkládá odstavec s textem:

„V rámci celého území obce Chýně obsahuje územní plán Chýně také prvky regulačního plánu. Jednotlivé regulativy (podmínky umístění staveb) jsou součástí této kapitoly (A/I.6b).“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „BH - BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH“

v předposledním odstavci

text:

„1,6 m“

nahrazuje textem:

„1,8 m“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH“

v názvu tabulky

za výraz „BI“

vkládá text:

„, BI.1“,

v odstavci „Objekty v plochách Z12h, Z12j, Z12i, Z11b, Z11c, Z12d, Z11a musí být umístěny tak ...“

se na konci odstavce

text:

“a Z17c”

nahrazuje textem:

“a v rámci území regulačního plánu (SM - Z17a, Z17b, Z17d, PV - Z16)“,

v odstavci „Rodinný dům se 2 byty ...“

se text:

„1100 m²“

nahrazuje textem:

„1300 m²“,

v odstavci „Rodinný dům se 3 byty ...“

se text:

„1500 m²“

nahrazuje textem:

„2000 m²“,
v odstavci „Min. velikost pozemků pro dvojdom ...“

se vypouští text:

„jednotku“,
za odstavce „Min. velikost pozemků pro dvojdom ...“
se vkládá nový odstavce
s textem:

„Minimální velikosti pozemků se neuplatní v plochách BI.1 – zde je přípustné rozdělení rodinných domů o dvou či třech bytech na řadové rodinné domy. Součástí této změny užívání nesmí být současně změny těchto staveb (přístavby, nástavby) nebo novostavby doplňkových staveb na pozemcích rodinných domů.“,

v odstavci „Pozemky předzahrádek ...“

se za výraz „domů“

vkládá text:

„v plochách BI, BI.1 (a rodinných domů v plochách BI.1)“,

v odstavci „Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím ...“

se text:

„1,6 m“

nahrazuje textem:

„1,8 m“,

v odstavci „Užívání staveb rodinných domů ...“

se text:

„v ploše Z31“

nahrazuje textem

„v plochách Z31, Z38“

a na konci odstavce se doplňuje text:

„Nejdříve se bude moci zastavět lokalita Z31 a pak lokalita Z38. Podmínkou pro zástavbu v ploše Z38 je kolaudace nejméně 2 rodinných domů v ploše Z31.“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ“

vkládá řádek

„Podmíněně přípustné využití“

a do něho se vkládá odstavce s textem:

„Pro pozemky parc. č. 525/1, 525/2, 525/5, 525/4, st. 314, st. 780, st. 262, st. 261, st. 260, st. 358:

Výstavba je přípustná před intenzifikací ČOV“,

v odstavci „Rodinný dům se 2 byty ...“

se text:

„1100 m²“

nahrazuje textem:

„1300 m²“,

v odstavci „Rodinný dům se 3 byty ...“

se text:

„1500 m²“

nahrazuje textem:

„2000 m²“

a v odstavci „Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím ...“

se text:

„1,6 m“

nahrazuje textem:

„1,8 m“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ“

za odstavce „Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím“
doplňuje text:

„a dopravní infrastruktura pro doplnění pátevní sítě místních komunikací obce“,
za odstavec „Objekty v plochách Z17b, Z17d musí být umístěny ...“

se vkládá odstavec s textem:

„U ploch pro realizaci vnitřní pátevní sítě místních komunikací v rámci území regulačního plánu (Z17a, Z17b, Z17d musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.“

a v odstavci „Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím ...“

se text:

„1,6 m“

nahrazuje textem:

„1,8 m“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ“

před odstavcem „Pro plochu P1: ...“

vkládá odstavec s textem:

„Pro pozemky parc. č. 751/10, 751/9, st. 1325: Výstavba je přípustná před intenzifikací ČOV“

a v odstavci „Pro plochu P1: ...“

se text:

„Vyloučeny jsou stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem“

nahrazuje textem:

„Přípustná je individuální likvidace splaškových vod“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEN“

za výraz „... stavby do 40 m2.“

vkládá text:

„Vedlejší stavby nesmí přesáhnout v součtu zastavěnou plochu 80 m2. Součet zastavěných ploch těchto staveb nesmí přesáhnout 120 m2 na každých 3000 m2 pozemku plochy ZV“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÉ PROSTORY“

odstavec s textem:

„Pro plochu Z17c: Umožnit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo silnici III/00513“

nahrazuje textem:

„U plochy Z13b a v části plochy Z16 (pro realizaci vnitřní pátevní sítě místních komunikací) musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.“;

- se v podkapitole A/I.6b // v tabulce „DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ“

text:

„U ploch Z12o, Z13b, Z17c a Z27“

nahrazuje textem:

„U plochy Z27“.

· V kapitole A/I.8

- se v tabulce

na řádku „PO2“

vypouští text:

„, 763/2“,

vypouští se řádek

”

PO4 – občanské vybavení
– školská či komunitní
zařízení

156/96

Chýně

”
na řádku „PO5“
se na konci odstavce doplňuje text:
„ 1893“,
na řádku „PP6“
se vypouští text:
„166/189,“,
vypouští se řádek

PP9 – veřejné prostranství-
vytvoření pěšího propojení

186/143

Chýně

”
na řádku „PP10“
se na konci odstavce doplňuje text:
„ st. 1094“
a na konci tabulky se doplňuje řádek s textem:

PP14 – veřejné
prostranství - vytvoření
veřejného prostranství

156/94

Chýně

”

- V kapitole A/I.10b
 - se v odst. 1
text:
„DS“
nahrazuje textem:
„PV“
a vypouští se text:
„ Z17c“;
 - se v odst. 9
text:
„Z17c“
nahrazuje textem:
„(tj. součást vnitřní pátevní sítě místních komunikací včetně prostoru pro realizaci dopravních napojení na nadřazený komunikační systém)“;
 - se za odst. 12
vkládá odstavec 13
s textem:
„Pro lokality Z17a, Z17b a Z17d je podmínkou zastavění vybudování pátevní komunikace (tj. součást vnitřní pátevní sítě místních komunikací včetně prostoru pro realizaci dopravních napojení na nadřazený komunikační systém)“
a u následujících odstavců se posouvá jejich číslování.

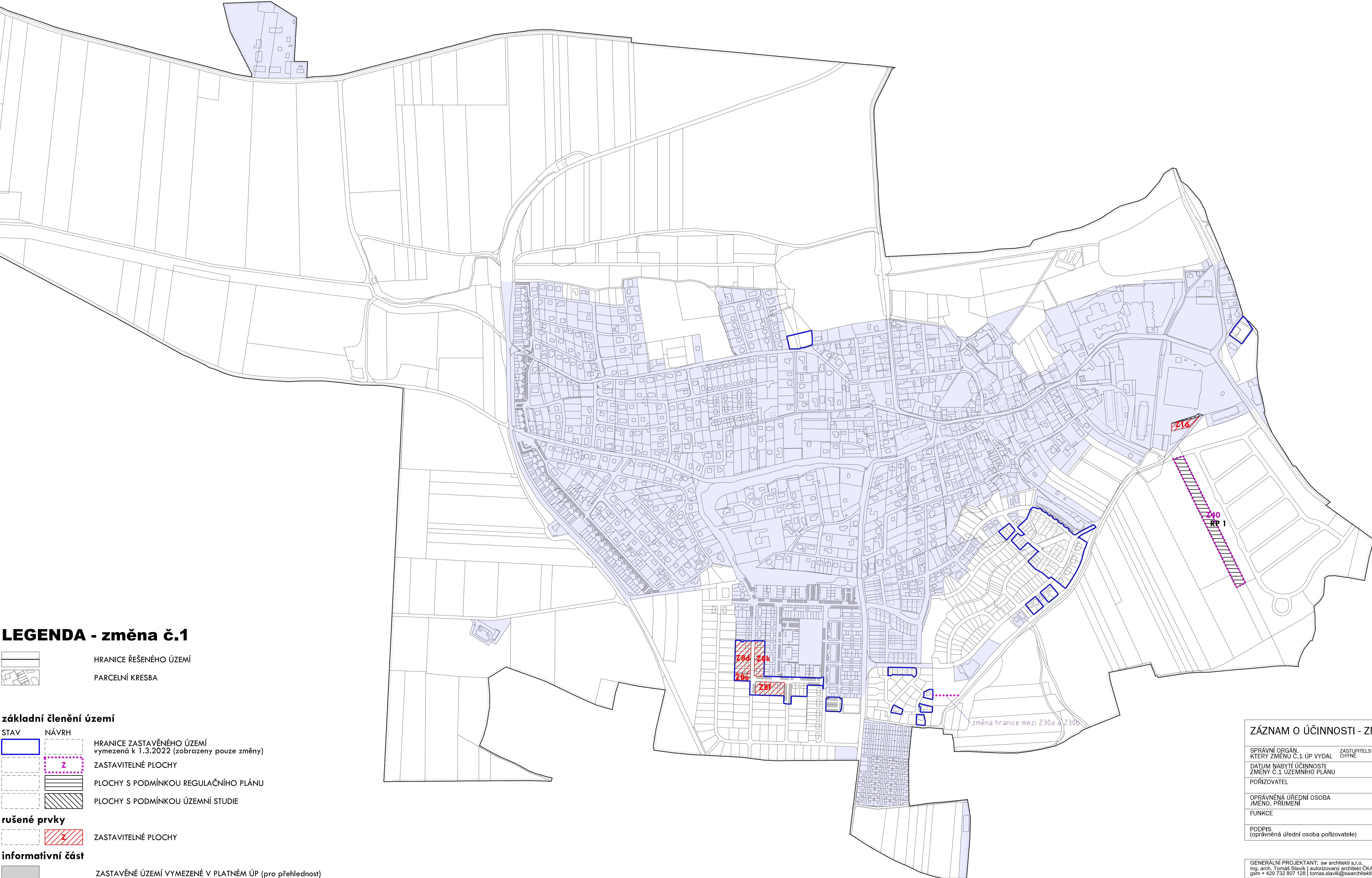
I **Dokumentace změny č. 1 územního plánu Chýně je zpracována v rozsahu**

Textová část návrhu změny č. 1 územního plánu Chýně obsahuje 12 číslovaných stránek A4.

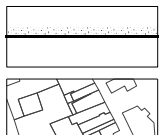
Grafická část změny č. 1 územního plánu Chýně obsahuje výkresy:

- | | | |
|----------|---|---------|
| - A/II.1 | Výkres základního členění území | 1:5 000 |
| - A/II.2 | Hlavní výkres | 1:5 000 |
| - A/II.3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ



LEGENDA - změna č.1



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

PARCELNÍ KRESBA

základní členění území

NÁVRH



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
vymezená k 1.3.2022 (zobrazeny pouze změny)

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

PLOCHY S PODMÍNKOU REGULAČNÍHO PLÁNU

PLOCHY S PODMÍNKOU ÚZEMNÍ STUDIE

rušené prvky



ZASTAVITELNÉ PLOCHY

informativní část

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ VYMEZENÉ V PLATNÉM ÚP (pro přehlednost)

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.1 ÚP CHÝNĚ	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.1 ÚP VYDAL	ZASTUPITELSTVO OBCE CHÝNĚ
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	
POŘIZOVATEL	
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA JMENO, PŘÍJMENO	
FUNKCE	
PODPIS: (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	otisk úředního razítka pořizovatele:

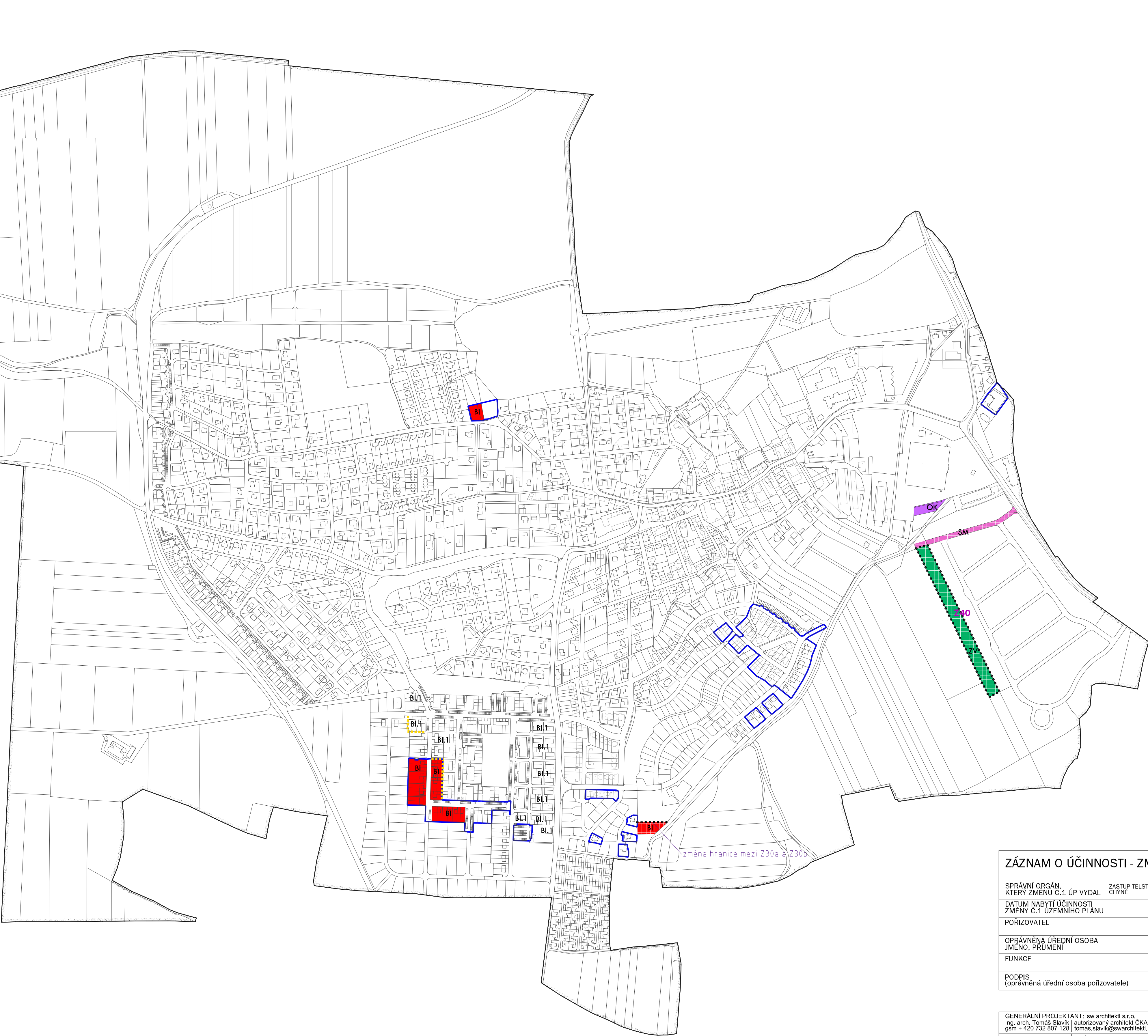
GENERALNÍ PROJEKTANT: sv architekti s.r.o. Ing. arch. Tomáš Slávik č.p. 420 752 807 128		autorizovaný architekt ČKA 03 930 Komenského nám. 17, 561 12 Brandy nad Orlicí tomas.slavik@svarchitekt.cz www.svarchitekt.cz		Č. ZAKÁZKY: DATUM: květen 2025	
OBJEDNATEL: OBEC CHÝNĚ		NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ			
ÚZEMNÍ PLÁN CHÝNĚ - změna č.1				MĚŘÍTKO	Č. VÝKRESU
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ				1:5 000	A/II.1

LEGENDA - změna č.1

	HRANICE OBCE (ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ)
	PARCELNÍ KRESBA
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ vymezená k 1.3.2022
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY

plochy s rozdílným způsobem využití

PLOCHY stabilizované	PLOCHY změn	
		BYDLENÍ v rodinných domech
		SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň
		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
		INDEX OZNAČUJÍCÍ SPECIFICKOU REGULACI s vyznačením hranice regulace (pokud je rozdílná v rámci jedné plochy)



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.1 ÚP CHÝNĚ

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.1 ÚP VYDAL	ZASTUPITELSTVO OBCE CHÝNĚ
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	
POŘIZOVATEL	
OPRAVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA JMÉNO, PRŮMENÍ	
FUNKCE	
PODPIS (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	otisk úředního razítka pořizovatele:

GENERÁLNÍ PROJEKTANT: sw architekti s.r.o. Ing. arch. Tomáš Slavík autorizovaný architekt ČKA 03 930 Komenského nám.17, 561 12 Brandýs nad Orlicí gsm + 420 732 807 128 tomas.slavik@swarchitekti.cz www.swarchitekti.cz			
OBJEDNATEL: OBEC CHÝNĚ	NÁVRH: PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	Č. ZAKÁZKY:	DATUM: květen 2022
ÚZEMNÍ PLÁN CHÝNĚ- změna č.1		MĚŘITKO	Č. VÝKRESU
HLAVNÍ VÝKRES		1:5 000	A/II.2

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ



LEGENDA - změna č.1

	HRANICE OBCE (ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ)
	PARCELNÍ KRESBA

plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

STAV	NÁVRH
	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

rušené prvky

STAV	NÁVRH
	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V případě, že je označení umístěno v závorce, je rušena pouze část VPS.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.1 ÚP CHÝNĚ

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.1 ÚP VYDAL

ZASTUPITELSTVO OBCE CHÝNĚ

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI

ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

POŘIZOVATEL

OPRAVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA

JMÉNO, PRŮMENÍ

FUNKCE

PODPIS (oprávněná úřední osoba pořizovatele)

otisk úředního razítka pořizovatele:

GENERÁLNÍ PROJEKTANT: sw architekti s.r.o.,
Ing. arch. Tomáš Slavík | autorizovaný architekt ČKA 03 930 | Komenského nám.17, 561 12 Brandýs nad Orlicí |
gsm + 420 732 807 128 | tomas.slavik@swarchitekti.cz | www.swarchitekti.cz

OBJEDNATEL:

OBEC CHÝNĚ

NÁVRH

PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Č. ZAKÁZKY:

DATUM:

květen 2022

ÚZEMNÍ PLÁN CHÝNĚ- změna č.1

MĚŘITKO

Č. VÝKRESU

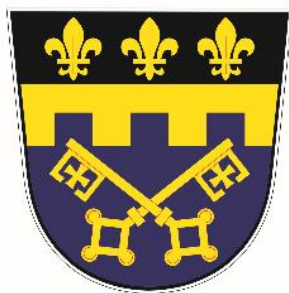
VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

1:5 000

A/II.3

Z M Ě N A č . 1

Ú Z E M N Í H O P L Á N U C H Ý N Ě



- č á s t B

O d ů v o d n ě n í

(Návrh pro veřejné projednání)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Označení zakázky

č. zakázky: 80.8
název: Změna č. 1 územního plánu Chýně
kraj: Středočeský
datum vyhotovení: květen 2022
úprava: ---

Identifikační údaje objednatele

Obec Chýně
se sídlem: Hlavní 200, 253 03 Chýně

Identifikační údaje pořizovatele

Obec Chýně prostřednictvím kvalifikované osoby
PRISVICH s.r.o.
se sídlem: Nad Orionem 140, 252 06 Davle
korespondenční adresa: Zelený pruh 99, 140 02 Praha 4

Identifikační údaje projektanta

generální projektant Zm č. 1: Ing. arch. Tomáš Slavík
generální projektant ÚP: Ing. arch. Tomáš Slavík
– Sawicki-Slavík architekti
ateliér: Na Moráni 4, 128 00 Praha 2
IČ: 73773085
osvědč. o autorizaci: ČKA, registrační číslo 03 930
adresa: Komenského nám. 17,
561 12 Brandýs nad Orlicí
kontakt: www.swarchitekti.cz
gsm +420 732 807 128

O B S A H:

ČÁST B – ODŮVODNĚNÍ

B/II - TEXTOVÁ ČÁST:

- B/I.1 Postup při pořízení změny územního plánu
- B/I.2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- B/I.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
- B/I.4 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- B/I.5 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- B/I.6 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- B/I.7 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- B/I.8 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno
- B/I.9 Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny
- B/I.10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- B/I.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- B/I.12 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- B/I.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

B/II - TEXTOVÁ ČÁST (PŘÍLOHY):

Srovnávací znění změny č. 1

B/III - GRAFICKÁ ČÁST:

- | | | |
|--------|---|---------|
| B/II.2 | Koordinační výkres | 1:5 000 |
| B/II.3 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000 |

B/I.1 Postup při pořízení změny územního plánu

Důvodem pro pořízení Změny č. 1 územního plánu Chýně z vlastního podnětu obce je požadavek na změnu pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně, účinného dne 16. listopadu 2021. Změna č. 1 ÚP Chýně je pořizována zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění.

B/II.2a - Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

Vláda České republiky schválila dne 20. července 2009 Politiku územního rozvoje České republiky 2008 usnesením vlády č. 929/2009 (dále také jen „**PUR ČR**“). Aktualizace č. 1 PUR ČR byla schválena usnesením vlády České republiky dne 15. 4. 2015. Aktualizace č. 2 PUR ČR a č. 3 PUR ČR byly schváleny usnesením Vlády České republiky dne 2. 9. 2019. Aktualizace č. 5 PUR ČR byla schválena usnesením Vlády České republiky dne 17. 8. 2020 a Aktualizace č. 4 PUR ČR byla schválena usnesením Vlády České republiky dne 12. 7. 2021 (dále také jen „**aktualizovaná PUR ČR**“ nebo „**PUR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4**“).

ÚP Chýně vydalo Zastupitelstvo obce Chýně jako příslušný správní orgán podle § 6, odst. 5. písm. c) stavebního zákona v souladu s ustanovením § 54, odst. 2 stavebního zákona formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne **16. 11. 2021**.

- V době vydání ÚP Chýně byla v platnosti PUR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4. **Pro území obce Chýně tak z aktualizované PUR ČR nevyplyvají žádné nové požadavky.**

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

- **Pro řešení návrhu změny č. 1 územního plánu Chýně** (dále také jen „změna č. 1 ÚP“) **z aktualizované PUR ČR vyplývají následující požadavky:**

Z úkolů pro územní plánování nevyplyvají z aktualizované PUR ČR pro řešené území obce Chýně **žádné konkrétní požadavky** na řešení. Řešené území obce Chýně je dle aktualizované PUR (i ZÚR) i nadále součástí **Metropolitní rozvojové oblasti OB1 - Rozvojová oblast Praha** a i ve znění **změny č. 1 ÚP Chýně se nemění podmínky v území ve vztahu k rozvojové oblasti**. Z aktualizovaných PUR ČR pro území obce Chýně (pro řešení změny č. 1 ÚP) **nevyplyvají žádné požadavky na zpřesnění koridorů nadmístních záměrů** sledovaných v PUR ČR.

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB9** (Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, ve které jsou stanoveny úkoly pro územní plánování:

- *vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody*

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně, jejíž součástí je podpora přirozeného režimu krajiny a retence vod. Změna č. 1 ÚP Chýně nenavazuje nároky na zábor volní krajiny (záměry řešené změnou č. 1 ÚP jsou řešeny v rámci zastavěného území či stávajících ploch zastavitelných či v rámci dříve schválených ploch změn v krajině).

ÚP Chýně ve znění změny č. 1 ÚP **i nadále respektuje dále obecné priority** územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v aktualizované PUR ČR. Mezi předními republikovými prioritami byly vyhodnoceny tyto požadavky:

- *při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnotu území.*

Priorita je řešena návazností na stávající koncepci ÚP Chýně, která je v rámci změny č. 1 ÚP v dílčích částech upravována na základě zkušeností s aplikací nového ÚP, zapracována je tak zpětná vazba koncepce a jejího naplňování.

Návrh změny č. 1 ÚP Chýně je v souladu s aktualizovanou Politikou územního rozvoje České republiky.

B/II.2b - Vyhodnocení z hlediska požadavků územně plánovací dokumentace vydané krajem

Území obce Chýně je řešeno Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, vydanými Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (opatření obecné povahy, kterým byly ZÚR SČK vydány, nabylo účinnosti dne 22. 2. 2012). Následně byl zpracován návrh Aktualizace č.1 (o vydání 1. aktualizace ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením ze dne 27. 7. 2015 a 1. aktualizace nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015. Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání 2. Aktualizace ZUR SK dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK, 2. Aktualizace ZUR nabyla účinnosti dne 5. 9. 2018. (dále také jen „**aktualizované ZÚR SČK / ZÚR SK / ZUR**“).

ÚP Chýně vydalo Zastupitelstvo obce Chýně jako příslušný správní orgán podle § 6, odst. 5. písm. c) stavebního zákona v souladu s ustanovením § 54, odst. 2 stavebního zákona formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne **16. 11. 2021**.

- V době vydání ÚP Chýně byla v platnosti ZUR SK ve znění aktualizací č. 1 a 2. **Pro území obce Chýně tak z aktualizovaných ZÚR SK nevyplývají žádné nové požadavky.**

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

- V rámci **změny č. 1 ÚP Chýně** je pro území obce vyhodnocen soulad navrženého řešení s aktualizovanými ZUR SK:

Řešené území obce Chýně je dle aktualizovaných ZÚR (i PÚR) i nadále součástí **Metropolitní rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha** a řešení Změny č. 1 ÚP Chýně **nemění poměry v území ani ve vztahu k rozvojové oblasti. Veřejně prospěšné stavby byly komplexně zohledněny v nedávno vydaném ÚP Chýně, stejně tak jako vztah k jednotlivým krajinným typům a úkolům pro územní plánování a ve vztahu ke koncepčním dokumentům. Změna č. 1 ÚP Chýně tak navazuje na koncepci ÚP Chýně.**

Dále jsou ve změně č. 1 ÚP Chýně vyhodnoceny v ZÚR stanovené **zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot**, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost

- *chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu*

ve změně č. 1 ÚP Chýně jsou řešeny dílčí okruhy témat, která byla v rámci procesu projednání ÚP Chýně komplexně vyhodnocena a nyní v rámci změny č. 1 ÚP dochází na základě zpětné vazby z plnění jednotlivých částí ÚP na zapracování vybraných témat, přitom je v podstatných otázkách plně navázáno na koncepci ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Návrh změny č. 1 ÚP je v souladu s aktualizovanými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Změnou č. 1 ÚP není zasahováno do koncepce zastavitelných ploch ÚP Chýně, změnou jsou měněna dílčí podmínky využití jednotlivých ploch (úprava rozhraní v ÚP Chýně již vymezených dvou zastavitelných ploch tak, aby bylo možné realizovat tři rodinné domy, úprava proluky s na veřejnou zelení, apod.). Upraveno je funkční vymezení části páteřní sítě místních komunikací (namísto vymezené samostatné funkční plochy je ve znění změny č. 1 ÚP úsek komunikace součástí ploch smíšených, i nadále s podmínkou regulačního plánu, tedy bez změny koncepce ÚP Chýně). Upraveny jsou dílčí podmínky prostorového uspořádání (výměry pozemků, apod.). Upraveny jsou detaily odkanalizování vybraných pozemků, zohledněna jsou detailní dopravní napojení. Aktualizováno je zastavěné území. Směrem k sousedním katastrálním územím nejsou přidávány rozvojové plochy. (Mění se jen charakter zeleně v proluce u nové školy. Namísto přírodnějšího charakteru lze ve znění změny č. 1 ÚP předpokládat spíše parkovou úpravu – jedná se ale o proluku bez přímé vazby na sousední katastrální území.) Podmínky upravované změnou č. 1 ÚP (v rámci zastavěného území či zastavitelných ploch) se týkají výhradně řešeného území (tj. katastrálního území Chýně). **Změna č. 1 ÚP tedy nemá vliv na území sousedních obcí.**

Řešení změny č. 1 územního plánu tak i nadále navazuje na koncepci založenou vydaným územním plánem Chýně.

B/II.4 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Návrh změny č. 1 ÚP je v souladu s cíli územního plánování (§ 18 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon) a úkoly územního plánování (§ 19 č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Návrh změny č. 1 ÚP je v souladu s cíli územního plánování (§ 18 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon), tzn. že především:

- I vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce – zohlednění současně zastavěného území a postupné realizace zástavby
- I zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území obce komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů (upřesnění využití jednotlivých ploch s rozdílným využitím)
- I stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území byly zohledněny a jsou nadále rozvíjeny – řešení změny č. 1 jsou vymezována při zohlednění dlouhodobých koncepcí, tj. vyhodnocením platné územně plánovací dokumentace a stavu v území. Ohled na potenciál rozvoje území, možnosti a míru využití zastavěného území je prezentován zejména stanovenou prostorovou regulací v ploše. Přírodní hodnoty v území jsou i nadále zohledněny v rámci nezastavěného území.
- I respektováno je stávající zastavěné území obce.

a naplňuje úkoly územního plánování § 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, tím, že především:

- I zjišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty (navázáním na dlouhodobou koncepci vydaného ÚP Chýně),
- I stanovuje řešení s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- I prověřila potřebu změn území a veřejný zájem na jejich provedení,
- I veškeré známé limity či vlivy území byly vyhodnoceny, přičemž veřejný zájem byl sledován jako nejvýznamnější aspekt,
- I i nadále respektuje krajinný ráz (měřítko sídla, strukturu zástavby) a ochranu přírody a krajiny

Návrh změny č. 1 ÚP byl prověřen z hlediska cílů a úkolů dle §18 a 19 stavebního zákona. Změna je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování a koncepcí ochrany nezastavěného území. Koncepce řešení krajiny se v rámci Změny nemění.

Podmínky pro prostorové uspořádání, ochranu hodnot území a krajinného rázu nejsou v rámci Změny měněny a zůstávají nadále v platnosti.

B/1.5 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu se zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Veškeré termíny použité v textové i grafické části změny územního plánu jsou souladu se základními pojmy vymezenými v § 2 stavebního zákona. Význam dalších pojmů, která nemají jednoznačný výklad v jiných právních předpisech, je jasný z odůvodnění změny č. 1 ÚP. Podkladem pro změnu č. 1 ÚP byly územně analytické podklady ORP Černošice, katastrální mapa a vlastní průzkum území. Změna č. 1 ÚP respektuje aktuální nadřazenou územně plánovací dokumentaci vydanou krajem i Politiku územního rozvoje České republiky. Podrobný soulad je popsán v samostatných kapitolách.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhl. č. 458/2012 Sb. Změna č. 1 ÚP obsahuje textovou část v souladu s přílohou č.7 k této vyhlášce.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Územní plán respektuje vymezení pojmů i obecné požadavky na vymezení ploch a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 1 ÚP respektuje vymezení pojmů a ÚP Chýně i nadále respektuje obecné požadavky na vymezení ploch a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Změna č. 1 ÚP byla pořizována podle zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Změna byla pořizována zkráceným postupem dle § 55a stavebního zákona.

B/1.6 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Obrana státu

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR. Změna ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Ochrana veřejného zdraví obyvatel

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně. I nadále je v koncepci ÚP Chýně ve znění změny č. 1 ÚP zohledněna hladina, která by dosáhla hygienický limit NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Protipovodňová ochrana a ochrana vod

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Památková péče

Změna č. 1 ÚP Chýně i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

B/II.7 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

K návrhu obsahu změny č. 1 ÚP Chýně vydal stanovisko Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, čj. 030667/2022/KUSK ze dne 7. dubna 2022, orgán ochrany přírody příslušný dle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje podle § 45i odst. 1 citovaného zákona, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předloženého „Návrhu obsahu změny č. 1 územního plánu Chýně“ samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, Krajský úřad Středočeského kraje, příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 100/2001 Sb.“), ve stanovisku čj. 030667/2022/KUSK ze dne 7. dubna 2022 k návrhu obsahu změny č. 1 ÚP Chýně sděluje, že na základě § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb. a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Chýně na životní prostředí (tzv. SEA).

Nebyla tak tedy ani stanovována kompenzační opatření dle § 50 odst. 6 stavebního zákona. Dle uvedeného zadání nebylo třeba provést ani posouzení koncepce řešení změny č. 1 ÚP z hlediska vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle §10i a přílohy č.9 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Nebylo tak provedeno ani vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území dle přílohy č.5 vyhlášky č.500/2006 Sb. a informace o výsledcích se tedy neuvádějí.

B/I.8 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, včetně sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona se nevydává, proto se sdělení o zohlednění stanoviska neuvádí.

Obsah Změny č. 1 ÚP Chýně byl schválen na zasedání Zastupitelstva obce Chýně dne 27. 4. 2022, pod č. usnesení 7/4/2022. Změna č. 1 ÚP je provedena zkráceným postupem (dle § 55a stavebního zákona). Obsah Změny č. 1 Územního plánu obce Chýně byl zpracován pořizovatelem a je zásadním a závazným dokumentem pro zpracování změny č. 1 ÚP. Je v něm definován požadovaný rozsah i způsob zpracování. Požadavky na řešení a způsob zpracování vyplývající ze schváleného zadání změny č. 1 ÚP pak byly respektovány následovně:

Předmětem změny č. 1 Územního plánu Chýně je:

- Lokalita **Z1-1**

- (131 000 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

BI – bydlení v rodinných domech

Požadované využití změnou č. 1:

BI – bydlení v rodinných domech s možností rozdělení řadových domů na jednotlivé rodinné domy

Ve změně č. 1 ÚP zpracováno:

Zpracováno jako plochy ve výkresové části označené jako **BI.1**, textové podmínky doplněny do kap. A/II.6b a obecně do textové části s tím, že dle skutečnosti v území se jedná o již realizované rodinné domy o 2 až 3 bytech, a požadavek je tedy ve změně ÚP zpracován jako možnost tyto rodinné domy rozdělit na řadové rodinné domy.

(S ohledem na způsob provedení této zástavby v řešeném území ploch BI.1 lze za řadový RD považovat i případ, kdy se z domu o 3 bytech vyčlení pouze 1 byt jako řadový RD a zbylé 2 byty zůstanou součástí stávajícího domu; pojem dvojdomek tak zde není použit a je ztotožněn s pojmem řadový RD.)

- Lokalita **Z1-2**

- část parc. č. 759/1 (10 000 m²), rozšíření zastavitelné plochy 10 000 m²

Stávající využití dle platného ÚP:

NS – plochy smíšené nezastavěného území

Požadované využití změnou č. 1:

ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

Takto vzniklá plocha bude **součástí** regulačního plánu RP 1.

Ve změně č. 1 ÚP zpracováno:

Zpracováno v textové i výkresové části – vypuštěna plocha NS **K9**, doplněna plocha ZV **Z40**. V návaznosti na větší rozsah ploch veřejných prostranství je upraven regulativ v rámci ploch ZV v kap. A/II.6b.

- Lokalita **Z1-3**

- parc. č. 763/2, 763/3 (1 308 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

SM – smíšené obytné městské

Požadované využití změnou č. 1:

OK – občanské vybavení – komerční

Ve změně č. 1 ÚP zpracováno:

Upraveno ve výkresové i textové části. Přičleněno ke stabilizovanému území OK. Upravena výměra plochy **Z16** (plocha zmenšena).

- Lokalita **Z1-4**

- parc. č. 525/1, 525/2, 525/5, 525/4, st. 314, st. 780, st. 262, st. 261, st. 260, st. 358 (2 510 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

SV – smíšené obytné venkovské

Požadované využití změnou č. 1:

SV – smíšené obytné venkovské s možností výstavby před intenzifikací ČOV

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Doplněny textové podmínky v kap. A/I.6b a dále obecně zohledněno v textové části.

Lokalita Z1-5

- parc. č. 591, 592, 593, 594, 596, 595, st. 486, st. 488, st. 490, st. 492, st. 493, st. 484, st. 485, st. 499, st. 498, st. 495, st. 497, st. 496, st. 494 (31 411 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

OK – občanské vybavení – komerční

Požadované využití změnou č. 1:

OK – občanské vybavení – komerční s vypuštěním podmínky „Vyloučeny jsou stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem“ a s možností individuální likvidace splaškových vod

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Doplněny textové podmínky do kap. A/I.6b pro plochu přestavby **P1** a dále obecně zohledněno v textové části.

Lokalita Z1-6

- parc. č. 751/10, 751/9, st. 1325 (1 621 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

OK – občanské vybavení – komerční

Požadované využití změnou č. 1:

OK – občanské vybavení – komerční s možností výstavby před intenzifikací ČOV

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Doplněny textové podmínky do kap. A/I.6b pro část zastavitelné plochy **Z18** a dále obecně zohledněno v textové části.

Lokalita Z1-7

- část 815/2 (cca 900 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

OK – občanské vybavení – komerční

Požadované využití změnou č. 1:

BI – bydlení v rodinných domech

Zvětšení lokality Z30a tak, aby zde bylo možné umístit 3 RD.

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Ve výkresové i textové části upravena hranice mezi **Z30a a Z30b**, takže jsou splněny (v rámci **Z30a**) plošné podmínky pro 3 RD včetně dopravního napojení a veřejného prostranství. Předpokladem je dopravní napojení z plochy **Z30b**.

Lokalita Z1-8

- část parc. č. 756/134 (cca 2 500 m²)

Stávající využití dle platného ÚP:

PV – veřejná prostranství – veřejné prostory

Požadované využití změnou č. 1:

SM – smíšené obytné městské

Komunikace Z17C bude vypuštěna a umožněno její flexibilní umístění. Pro lokality Z17a, Z17b a Z17d bude podmínkou zastavění vybudování komunikace Z17C, tato podmínka etapizace bude zahrnuta v textové a grafické části dokumentace.

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno ve výkresové části a v kap. A/I.6b, A/I.10b a obecně v textové části. (S ohledem na strukturu stávajícího textu ÚP Chýně (i jiné obdobné podmínky jsou součástí textových podmínek v kap. A/I.6) nebyla vytvářena samostatná kapitola návrhu, ani výkres etapizace.)

Dále je změnou č. 1 prověřeno následující:

- **Do územního plánu zahrnout prvky regulačního plánu**, zejména v zastavěném území a v zastavitelných plochách, § 43 odst. 3 stavebního zákona

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno na začátku kap. A/I.6b a dále upravena regulace výšky plotů

- **V podmínkách prostorového uspořádání u rodinných domů** se 2 bytovými jednotkami „dále BJ“ min. velikost pozemku 1300 m² a se 3 BJ min. velikost pozemku 2000 m²;

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno v kap. A/I.6b.

- **Vypuštění předkupního práva** z pozemků parc. č. 763/2, 156/96 a části 186/143, vše k.ú. Chýně;

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno v kap. A/I.8 a výkrese č. A/II.3.

Dále bylo realizováno 166/189 (část PP6 vypuštěno, pozemek dříve parc. č. 166/189 je nyní součástí parc. č. 166/2, ve vlastnictví obce).

Dále byl z výkresů odstraněn pozemek parc. č. 527/16 (v rámci ÚP zakreslen ještě dle původní parcelace, součástí textové části nebyl).

- **Zanesení předkupního práva** u pozemku parc. č. 156/94, 185/328, st. 1094 a 156/32, vše k.ú. Chýně; 185/328 a 156/32 je již nyní ve výkresech i v textech

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno v kap. A/I.8 a výkrese č. A/II.3.

Doplňen do textové části byl také pozemek parc. č. 1893 (vznikl úpravou parcelace a je tak logickou součástí PO5, součástí výkresů byl již nyní).

- **Lokalitu Z13a „Pod družstvem“ přejmenovat** na Z13a „Za humny“;

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Upraveno v kap. A/I.3b.

- **Doplnění podmínky etapizace pro lokalitu Z38 a Z31.** Nejdříve se bude moci zastavět lokalita Z31 a pak lokalita Z38. Pro obě lokality je podmínkou zastavění vybudování komunikace na ploše Z9k.

Ve změně č. 1 ÚP zapracováno:

Doplňeno v kap. A/I.6b. S ohledem na strukturu stávajícího textu ÚP Chýně (i jiné obdobné podmínky jsou součástí textových podmínek v kap. A/I.6) nebyla vytvářena samostatná kapitola návrhu, ani výkres etapizace.

Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území („URÚ“). Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Ve sledovaném období od vydání ÚP Chýně (2016 – 2020) nebyly zjištěny negativní dopady ÚP na URÚ ani podstatné aktualizace UAP. Územní plán i nadále vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel území. Změna č. 1 ÚP Chýně tedy i nadále navazuje na koncepci ÚP Chýně.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění a přiměřeně dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Řešením změny č. 1 ÚP rámcově není měněno použití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem (mění se jen dílčí podmínky či značení ploch), a tedy i nadále využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Výkresová část dokumentace změny č. 1 ÚP je zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Názvy jednotlivých výkresů jsou shodné s použitými názvy ve vydaném ÚP Chýně. Označení pořadí lokalit navazuje na vydaný ÚP Chýně.

V textové části ÚP je uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Tiskové výstupy a digitální zpracování jsou zpracovány dle požadavků zadání.

Zpracování dokumentace změny č. 1 ÚP vychází z metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj „Zpracování změny ÚP a právní stav po změně“ (Ing. Tomáš Sklenář).

B/I.10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Na základě zhodnocení a zdůvodnění záměrů:

- I kapitoly B/I.2 (Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem)
- I kapitoly B/I.3 (Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů)
- I kapitoly B/I.4 (Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území)
- I kapitoly B/I.6 (Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů)
- I kapitoly B/I.9 (Vyhodnocení splnění požadavků zadání)
- I dílčích kapitol Komplexního zdůvodnění přijatého řešení (B/I.10)
- I kapitoly B/I.11 (Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch)
- I kapitoly B/I.13 (Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa)

byly zformulovány následující základní teze odůvodnění návrhu. Tyto tvoří podklad pro formulace jednotlivých dílčích částí Návrhu změny č. 1 ÚP (část A/I).

V těchto výše uvedených kapitolách a částech dokumentace jsou citovány veškeré materiály (podklady, metodiky, koncepce, dosud zpracované studie, projekty a posouzení, apod.), o které se opírá odůvodnění změny č. 1 ÚP.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

B/I.10a - Vymezení zastavěného území

Změnou č. 1 ÚP je aktualizováno zastavěné území – v rámci aktualizace zastavěného území jsou z návrhu ÚP Chýně vyřazeny ty plochy, které jsou plně zastavěny (vyřazovány jsou ty plochy, které jsou plně součástí aktualizovaného zastavěného území dle § 58 stavebního zákona).

B/I.10b - Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Změnou č. 1 ÚP není zasahováno do základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

B/I.10c - Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

· **Urbanistická koncepce**

Změnou č. 1 ÚP není zasahováno do urbanistické koncepce ÚP Chýně. Upřesněna je plošná regulace, řešení urbanistického detailu (oplocení, apod.), také ve vazbě na § 43 odst. 3 stavebního zákona, upraveny jsou dílčí etapizace výstavby, apod.

· **Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Změnou č. 1 ÚP jsou vymezovány zastavitelné plochy jen v minimálním nutném rozsahu (v souladu s požadavky na rozsah změny č. 1 ÚP) a jsou navrženy úpravou v ÚP Chýně již vymezených zastavitelných ploch či ploch změn v krajině.

B/II.10d - Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

· **Koncepce dopravní infrastruktury**

Změnou č. 1 ÚP není zasahováno do koncepce dopravní infrastruktury ÚP Chýně. Změnou č. 1 jsou řešeny dílčí změny ÚP Chýně, která pak mají dopad na detaily řešení, nikoliv na samotnou koncepci ÚP Chýně. Upraveno je také zakreslení části páteřní sítě místních komunikací (vlastní princip stavby a dopravní propojení zůstává změnou č. 1 ÚP zachováno, mění se výkresové a textové vymezení).

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

· **Koncepce technické infrastruktury**

Změnou č. 1 ÚP je respektována stávající koncepce technické infrastruktury ÚP Chýně včetně ochranných pásem. Návrhem změny č. 1 ÚP není měněna koncepce technické infrastruktury ÚP Chýně. Zapracovány jsou jen dílčí požadavky na úpravy, zejména textové části (dílčí požadavky vlastníků na odkanalizování, vzájemně koordinované s obcí, také s ohledem na celkovou kapacitu infrastruktury obce).

· **Koncepce občanského vybavení**

Návrhem změny č. 1 ÚP není měněna koncepce občanského vybavení v obci. Mění se jen dílčí proporce v rámci zastavitelných ploch (dílčí úpravy ploch).

Koncepce veřejných prostranství. Systém sídelní zeleně

Návrhem změny č. 1 ÚP není měněna. Upravuje se jen charakter zeleně v proluce mezi školou a navrženou zástavbou. Návrh ÚP Chýně i nadále ve znění změny č. 1 ÚP zohledňuje navrženou koncepci veřejných prostranství a systém sídelní zeleně v obci.

B/1.10e - Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Návrh Koncepce uspořádání krajiny stanovený územním plánem Chýně zůstává řešením změny č. 1 ÚP zachován.

B/1.10f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Základní koncepce řešení ÚP Chýně zůstává změnou č. 1 ÚP zachována. Upraveny jsou podmínky dle zadání (výměry pozemků, apod.) a vymezeny dílčí plochy B1.1 (úpravy řadových domů dle zadání).

Prvky územního plánu Chýně, které mohly být považovány za přílišnou podrobnost (§ 43 odst. 3 stavebního zákona) jsou v rámci změny č. 1 ÚP ztotožněny s prvky regulačního plánu.

V návaznosti na úpravy plochy v proluce u nové školy na veřejnou zeleň je upraven prostorový regulativ doplňkových staveb v plochách ZV (hlavní stavba samostatně 40 m², vedlejší stavby 80 m² v součtu, součet 120 m² = součet hlavních i vedlejších staveb a k němu odpovídající požadavek na velikost plochy).

B/1.10g - Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Ve změně č. 1 ÚP je zpřesněno vymezení VPS – v souladu se zadání, případně dle návazností tak, jak vyplývají z dílčích kapitol změny č. 1 ÚP.

B/1.10h - Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Ve změně č. 1 ÚP je zpřesněno vymezení předkupního práva – v souladu se zadáním a dle návazností tak, jak vyplývají z dílčích kapitol změny č. 1 ÚP.

B/1.10i - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Plochy a koridory, pro které by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu či dohodou o parcelaci, nebyly stanoveny (nebyla shledána jejich potřeba). Upraveny byly dílčí návaznosti, jak je patrné z výkresové části. Upraveny byly podmínky pro umístění pátevní sítě místních komunikací v rámci plochy pro zpracování regulačního plánu (doposud byl vymezen samostatnou plochou – v rámci změny č. 1 ÚP je umístění v rámci regulačního plánu flexibilnější, při současném zachování stávající základní koncepce dopravní infrastruktury).

B/1.10j - Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek jeho prověření

Změnou č. 1 ÚP nejsou vymezeny (nebyla shledána jejich potřeba).

B/1.4k - Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Vzhledem k tomu, že změna č. 1 ÚP nebyla posuzována z hlediska vlivů na příznivý stav předmětu ochrany soustavy NATURA 2000 (na území obce Chýně se chráněné území soustavy NATURA 2000 nenachází), nemohl být konstatován významný negativní vliv, při němž by za předpokladu převažujícího veřejného zájmu na provedení zá-
měru s významným negativním vlivem byla navrhována kompenzační opatření.

B/1.4l - Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změnou č. 1 ÚP se upravuje aktuální počet stran návrhu ÚP Chýně.

B/II.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Předmětem změny č. 1 ÚP Chýně je úprava rozsahu funkčního využití v rámci zastavitelné plochy - přeměna části zastavitelné plochy ve využití OK (komerční občanské vybavení) na bydlení (BI), viz. lokalita změny č. **Z1-7** (změna hranice mezi plochami **Z30 a Z30b**). V rámci řešení tohoto požadavku tak změnou č. 1 ÚP není zasahováno do vymezení množství zastavitelných ploch v ÚP Chýně. Dále je navržena změna využití území – změna využití v ÚP Chýně vymezené plochy smíšeného nezastavěného území (NS – **K9**) na plochu zastavitelnou pro veřejnou zeleň – veřejná prostranství, viz. lokalita změny č. 1 ÚP označená **Z1-2**. V rámci této úpravy se jedná pouze o řešení v podstatě formální, protože navrhované využití již v ÚP Chýně představovalo změnu zemědělského využití na zeleň, což bude součástí i využití dle návrhu změny č. 1 ÚP Chýně (tedy návrh plochy ZV – **Z40** na zeleň veřejných prostranství).

B/II.12 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Na území obce Chýně i s ohledem na její polohu a postavení ve struktuře osídlení a s přihlédnutím k ochraně krajinného rázu nebyly změnou č. 1 ÚP navrhovány žádné nové zastavitelné plochy pro záměry nadmístního významu.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

B/II.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

B/II.13a - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je provedeno v rozsahu řešení navrhovaného v územním plánu Chýně. Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/92 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 41/2015 Sb., vyhlášku č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu č. 2 této vyhlášky. Vyhodnocení je rovněž v souladu s požadavky metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96. Nedílnou součástí odůvodnění požadavků na zábor ZPF je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výkres č. B/II.3) obsahující údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF a do tříd ochrany ZPF.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Zastoupení BPEJ a charakteristika zastoupených HPJ

Výchozím podkladem při ochraně zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky. Pětimístný kód půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ) vyjadřuje:

- I. místo - klimatický region,
2. a 3. místo - hlavní půdní jednotka (HPJ) - je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě,
4. místo - kód kombinace sklonitosti a expozice,
5. místo - kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I - V) dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 110/1993 Sb. Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je rovněž stanovena základní sazba odvodů při záboru zemědělské půdy ve smyslu přílohy A zákona ČNR č. 334/1992 Sb.

Charakteristika zastoupených hlavních půdních jednotek:

HPJ	Charakteristika
30	Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin - pís-kovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší
31	Kambizemě modální až arenické, eubazické až mezobazické na sedimentárních, minerálně chudých substrátech - pískovce, křídové opuky, permokarbon, vždy však lehké, bez skeletu až středně skeletovité, málo vododržné, výsušné

- **Informace o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů**

Řešení změny územního plánu se nedotýká investic do půdy.

- **Informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany**

Řešení změny územního plánu se nedotýká půd I. a II. třídy ochrany.

- **Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením**

Řešení změny územního plánu se nedotýká hospodářských cest v krajině.

- **Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona**

Předmětem změny č. 1 ÚP Chýně je úprava rozsahu funkčního využití v rámci zastavitelné plochy - přeměna části zastavitelné plochy ve využití OK (komerční občanské vybavení) na bydlení (BI), viz. lokalita změny č. **Z1-7** (změna hranice mezi plochami **Z30 a Z30b**), včetně návazností. Nejedná se o zásah do záborů ZPF.

- **Předpokládané zábery půdního fondu – plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV)**

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně navrhuje převedení části území do ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV). Plocha je ve změně č. 1 ÚP Chýně označena jako **Z40** a **navazuje na zábor ZPF schválený v rámci ÚP Chýně** (v ÚP Chýně se jednalo o návrh plochy změny v krajině – plocha smíšeného nezastavěného území, ozn. jako **K9**). Koncepce ÚP Chýně byla obdobná jako koncepce změny č. 1 ÚP Chýně, tj. **jedná se i nadále o proluku** mezi lokalitou nové školy a lokalitou pro bydlení. S ohledem na postupné upřesňování záměrů rozvoje občanského vybavení v obci a s ohledem na potřebnost odpovídajícího množství veřejných prostranství v obci se jako optimální jeví (změnou č. 1 ÚP Chýně) navrhovaná úprava navrhovaného funkčního využití plochy (úprava již schváleného záboru ZPF plochy NS – **K9**) na plochy veřejné zeleně – veřejného prostranství (ZV – **Z40**). Jedná se spíše o **formální úpravu**, protože (také s ohledem na krajinné návaznosti) lze předpokládat, že se i nadále bude jednat převážně o parkovou úpravu, **tedy i nadále zeleň**.

V souladu s ust. § 4 zákona o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb. bude výstavba v ploše **Z40** co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu (navrženo je koncepční řešení proluky při současném zachování funkce zeleně), hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací (komunikace nejsou dotčeny, naopak lze předpokládat, že jako součást parku vzniknou nová pěší propojení). Odnímána bude jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

ozn. záboru (ZČÚ)	ozna- čení plo- chy s RZV (HLV)	celkový zábor ZPF [ha]	z toho zábor ZPF dle kul- tury [ha]			Zábor uvnitř zast. úz. [ha]	do- tčená BPEJ	Zábor ZPF dle třídy ochrany [ha]					Poznámka
			orná	ttp	za- hrady			I.	II.	III.	IV.	V.	
plochy veřejných prostranství													
Z40	ZV	1,0121	1,0121			0,0000	2.30.01			0,2100			zábor schválen již v ÚP Chýně (NS – K9)
							2.31.01				0,8021		
součet		1,0121	1,0121	0,0000	0,0000	0,0000		0,0000	0,0000	0,2100	0,8021	0,0000	

ozn. záboru (ZČÚ)	označení plochy s RZV (HLV)	Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu	Informace o existenci				Poznámky
		[ha]	závlaha	odvodnění	ochrana poz. před erozní činností	ustanovení §3 odst.2, písm. g	

plochy veřejných prostranství							
Z40	DS	0,00	ne	ne	ne	ne	--

Zábory, na které bude **po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, nejsou navrženy**. Návrh ÚP v rámci ploch ZV předpokládá převládající zeleň. Rekultivace nezemědělské činnosti tak není návrhem ploch ZV navržena.

Dále také – viz. kap. **Informace o existenci závlah**.

Dle § 5 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, je návrhem změny č. 1 ÚP Chýně zároveň **vyhodnoceno porovnání s jiným řešením, než je navrhované. V porovnání se stavem území bez dílčích úprav využití plochy proluky zapracovaných do platné územně plánovací dokumentace hrozí nevyvážené využívání území.** Návrh ÚP Chýně komplexním zohledněním limitů i možností území, které **vyhodnotil dle principů udržitelného rozvoje, umožňuje koordinovaný rozvoj území** při vyváženém zohlednění sociálního, ekonomického i přírodního pilíře v území, a to také návrhem ploch pro realizaci **rozšíření veřejných prostranství v obci**. Předmět změny č. 1 ÚP je tak **veřejným zájmem, který v daném místě** (právě jediném pro efektivní realizaci veřejného prostranství) **převažuje nad zájmem ochrany ZPF**.

B/I.13b - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Navrženým řešením **nedojde k záboru PUPFL**.

Do pásma 50 m od lesa nezasahují (dle dat ÚAP ORP Černošice) žádné zastavitelné plochy.

Změna č. 1 ÚP Chýně **bezprostředně navazuje na nedávno vydaný územní plán Chýně** (účinnost dne 16. listopadu 2021).

Základní koncepční řešení tak byla projednána v rámci pořizování ÚP Chýně.

Změna č. 1 ÚP Chýně řeší pouze dílčí požadavky na změny pravidel ve využití a uspořádání území stanovených a vymezených v ÚP Chýně.

Poučení

Proti Změně č. 1 Územního plánu Chýně vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

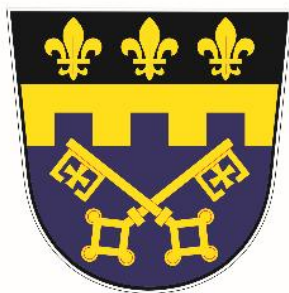
.....
Mgr. Anna Chvojková
starostka obce

.....
Marcela Czerwinski
místostarostka obce

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173, odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb. Správní řád účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Z M Ě N A č . 1

Ú Z E M N Í H O P L Á N U C H Ý N Ě



- č á s t B

P ř í l o h a

o d ů v o d n ě n í

S r o v n á v a c í
z n ě n í

původní text

nový text

~~vypuštěný text~~

(Návrh pro veřejné projednání)

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Chýně

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování

Jméno a příjmení: Ing. Kateřina Zimová Machová

Funkce: referent odboru územního plánování

Podpis:

-otisk úředního razítka

Opatření obecné povahy č. .../2021

Územní plán Chýně

~~Zastupitelstvo obce Chýně příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 54 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 171 – § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“), svým usnesením č. ze dne~~

~~vydává~~

~~Územní plán Chýně~~

~~Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy končí platnost Územního plánu obce Chýně včetně všech schválených nebo vydaných změn.~~

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Označení zakázky

č. zakázky: 67.3
název: Územní plán Chýně
kraj: Středočeský
datum vyhotovení: srpen 2018 (únor 2019)
úprava: říjen 2021

Identifikační údaje objednatele

Obec Chýně

Identifikační údaje pořizovatele

Městský úřad Černošice

Identifikační údaje projektanta

generální projektant: Ing. arch. Tomáš Slavík – Sawicki Slavík architekti
ateliér: Na Moráni 4, 128 00 Praha 2
IČ: 73773085
osvědč. o autorizaci: ČKA, registrační číslo 03-930
adresa: Komenského nám. 17, 561 12 Brandýs nad Orlicí
kontakt: www.swarchitekti.cz
gsm +420 732 807 128

ČÁST A – NÁVRH

A/I - TEXTOVÁ ČÁST:

- A/I.1 Vymezení zastavěného území**
- A/I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**
 - A/I.2a – Základní koncepce rozvoje obce
 - A/I.2b - Ochrana a rozvoj hodnot
- A/I.3 Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**
 - A/I.3a - Urbanistická koncepce
 - A/I.3b - Vymezení zastavitelných ploch
 - A/I.3c - Vymezení ploch přestavby
 - A/I.3d - Systém sídelní zeleně
- A/I.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**
 - A/I.4a - Koncepce dopravní infrastruktury
 - A/I.4b - Koncepce technické infrastruktury
 - A/I.4c - Koncepce občanského vybavení
 - A/I.4d - Koncepce veřejného prostranství
- A/I.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně**
 - A/I.5a - Koncepce uspořádání krajiny
 - A/I.5b - Územní systém ekologické stability
 - A/I.5c – Prostupnost krajiny
 - A/I.5d - Protierozní opatření a ochrana před povodněmi
 - A/I.5e – Rekreace
 - A/I.5f - Dobývání ložisek nerostných surovin
- A/I.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**
 - A/I.6a - Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití
 - A/I.6b - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání

- A/II.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**
A/II.7a - Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
A/II.7b - Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- A/II.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona**
- A/II.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**
- A/II.10a Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**
- A/II.10b vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**
- A/II.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**
- A/II.12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

A/II - GRAFICKÁ ČÁST:

- | | | |
|--------|---|---------|
| A/II.1 | Výkres základního členění území | 1:5 000 |
| A/II.2 | Hlavní výkres | 1:5 000 |
| A/II.3 | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |

Č Á S T A – N á v r h

A/I -Textová část

A/I.1 Vymezení zastavěného území

Územní plán Chýně (dále také jen „ÚP Chýně“ nebo „ÚP“ nebo „územní plán“) vymezuje na katastrálním území Chýně (dále také jen „řešené území“) zastavěné území k datu 1.~~13.2021~~2022.

A/I.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

A/I.2a - Základní koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje obce Chýně:

- I postupná organizovaná přeměna sídla na malé město či městys při zachování prvků venkovského charakteru sídla i krajiny
- I malé soběstačné a samostatné sídlo v dosahu Prahy s vyváženou skladbou bydlení, krátkodobé rekreace a možností pracovních příležitostí
- I zastavení dosavadního nekoordinovaného rozvoje území
- I stabilizace a posílení přírodní složky nezastavěného území, včetně její krajinné a rekreační funkce
- I volná krajina jako prvek oddělující vlastní sídlo od okolních obcí a Prahy

A/I.2b Ochrana a rozvoj hodnot

Ochrana a rozvoj hodnot:

- I stabilizace a rozvoj přírodního prostředí a krajiny - ochrana pozemků zemědělského půdního fondu a krajinné zeleně, vymezení a doplnění prvků územního systému ekologické stability
- I ochrana nezastavěného území před umisťováním staveb, zařízení a opatření, které nejsou v souladu s venkovským a rezidenčním charakterem obce
- I zástavba v zastavěném území i v rozvojových plochách bude smíšená (polyfunkční), přičemž se nebude navzájem negativně ovlivňovat a nebude ani vizuálně ovlivňovat architektonický a urbanistický ráz sídla
- I respektovat veřejná prostranství a plochy zeleně v zastavěném území a podpořit jejich rozšiřování
- I ochrana charakteru historické zástavby a urbanistické struktury původní obce
- I zástavba v rozvojových plochách nesmí negativně vizuálně ovlivňovat architektonické dominanty a charakter stabilizovaného území

A/I.3 Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

A/1.3a - Urbanistická koncepce

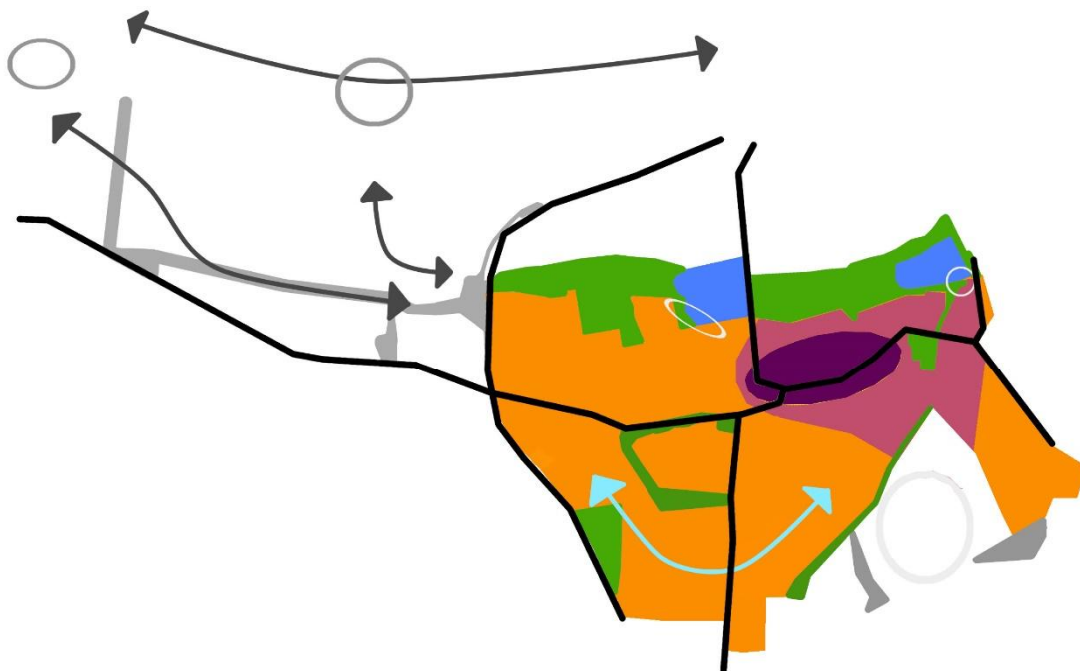
Urbanistická koncepce:

- I Organizované doplnění zástavby v dosud nezastavěných částech vlastního sídla
- I Vytvoření centrálních prostorů obce
- I Definována jsou veřejná prostranství a veřejná zeleň jako významný prvek urbanistického charakteru sídla
- I Respektování charakteru historické zástavby a urbanistické struktury
- I Střední objemy staveb v plochách OK, OV, menší objemy v SV, BI, BI.1
- I Plochy SV jsou charakteristické zástavbou s převládajícími sedlovými střechami. Pokud se v tradiční struktuře vyskytují valbové střechy, tak výhradně nad velkými stavbami (ne nad jednopodlažními domy), jsou větších sklonů, a dohromady se zděnou částí tvoří velké objemy staveb
- I Průměrná výšková hladina zástavby v rámci ploch OK je 10m nad přirozeným (původním) terénem
- I Nová zástavba v zastavěném území i v rozvojových plochách nesmí negativně architektonicky a vizuálně ovlivňovat charakter stabilizovaného území

Základní urbanistická koncepce obce Chýně je také patrná z následujícího schématu.

V něm jsou zobrazeny:

- | | |
|---|--|
|  | <i>zástavba příměstského typu</i> |
|  | <i>dotvoření centra obce (budoucího malého města či městyse) – zejména plochami OK, OV</i> |
|  | <i>centrální část obce (budoucího malého města či městyse) se zahuštěnou strukturou venkovské zástavby – v plochách SV</i> |
|  | <i>velké vodní plochy</i> |
|  | <i>páteřní síť parků a zelených pásů prolínajících se zástavbou nebo v přímém kontaktu se zástavbou</i> |
|  | <i>dotvoření sítě základní prostupnosti (jedná se o dotvoření prostupnosti významné pro celou obec)</i> |
|  | <i>návaznosti na schéma koncepce uspořádání krajiny</i> |



A/1.3b - Vymezení A/1.3b – Vymezení zastavitelných ploch

ÚP Chýně vymezuje následující zastavitelné plochy:

Označení plochy, název lokality Bydlení v rodinných domech (B1, B1.1)		Výměra (ha)
Z1	„Kamenice“	0,09
Z2a	„Kamenice“	0,34
Z3	„Kamenice“	0,82
Z6a	„Za Ovčínem“	0,48
Z6b	„Za Ovčínem“	1,14
Z6c	„Za Ovčínem“	0,08
Z7a	„Háje“	0,19
Z8b	„Opatovka“	0,08
Z8c	„Opatovka“	0,09
Z8d	„Opatovka“	0,36
Z8e	„Opatovka“	0,08
Z8f	„Opatovka“	0,27
Z8g	„Opatovka“	0,75
Z8j	„Opatovka“	0,36
Z8k	„Opatovka“	0,25
Z9a	„Opatovka“	0,59
Z9b	„Opatovka“	0,28
Z9c	„Opatovka“	0,37
Z9d	„Opatovka“	0,91
Z9e	„Opatovka“	1,38
Z9f	„Opatovka“	0,34
Z9g	„Opatovka“	1,06
Z9i	„Opatovka“	0,43
Z9j	„Opatovka“	0,91
Z11a	„V Roklích 2“	2,56
Z11b	„V Roklích 2“	1,75
Z11c	„V Roklích 2“	0,26
Z12e	„V Roklích 1“	0,21
Z12f	„V Roklích 1“	0,75
Z12g	„V Roklích 1“	0,33
Z12i	„V Roklích 1“	0,80
Z12j	„V Roklích 1“	2,04
Z12k	„V Roklích 1“	2,34

Z13a	„ Pod družstvem <u>Za humny</u> “	2,50
Z22	„Nad Baštou“	0,20
Z30a	„Pod zahradnictvím“	0, 30 ¹⁵
Z31	„Opatovka“	0,32
Z33	„Kamenice“	0,47
Z35	„Kamenice“	0,14
Z38	„Opatovka“	0,93
	Celkem	27,44 ^{26,63}
S m í š e n é o b y t n é m ě s t s k é (S M)		
Z16	„Při malém okruhu“	0, 51 ³⁸
Z17a	„Pod horou“	0,29
Z17b	„Pod horou“	0,56
Z17d	„Pod horou“	13, 53 ⁸⁰
	Celkem	14,89 ^{15,03}
S m í š e n é o b y t n é v e n k o v s k é (S V)		
Z21b	„Starý mlýn“	0,87
	Celkem	0,87
O b ě a n s k é v y b a v e n í - k o m e r č n í (O K)		
Z12n	„V Roklích 1“	0,72
Z18	„U křižovatky“	1,14
Z30b	„Zahradnictví <u>a dopravní napojení</u> “	0, 52 ⁶⁷
	Celkem	2, ⁵³ ³⁸
O b ě a n s k é v y b a v e n í - v e ř e j n á v y b a v e n o s t (O V)		
Z7b	„Háje“	0,17
Z8a	„Opatovka“	0,40
Z8h	„Opatovka“	0,75
Z11g	„V Roklích 2“	0,12
Z21a	„Starý mlýn“	0,41
Z21c	„Starý mlýn“	0,35
Z36	„Pod horou“	3,53
	Celkem	5,73
O b ě a n s k é v y b a v e n í - h ř b i t o v y (O H)		
Z23	„Nový hřbitov“	0,36
Z29	„Nový hřbitov“	1,29
	Celkem	1,65
V e ř e j n á p r o s t r a n s t v í - v e ř e j n á z e l e ň (Z V)		
Z4	„Park Na Kališti“	0,14

Z5	„Park Na Kališti“	0,09
Z8i	„Opatovka – park na sídlšti“	0,76
Z9h	„Opatovka – park, workoutové hřiště“	0,15
Z11h	„V Roklích 2 – park“	0,04
Z11i	„V Roklích 2 – park“	0,06
Z12p	„V Roklích 1 – park“	0,11
Z20	„Hřiště“	1,30
<u>Z40</u>	<u>„Pod Horkou“</u>	<u>1,01</u>
	Celkem	2,65 3,66
Veřejná prostranství - veřejné prostory (PV)		
Z2b	„Kamenice – cesta“	0,01
Z6d	„Za Ovčínem – cesta k parku“	0,01
Z7c	„Opatovka – ulice“	0,04
Z9k	„Opatovka – ulice, parkoviště, chodník“	2,27
Z11e	„V Roklích 2 – propojka ven“	0,02
Z11f	„V Roklích 2 – propojka vnitřní“	0,04
Z12l	„V Roklích 1 - ulice“	0,34
Z13b	„Pod družstvem - vnitřní páteřní síť místních komunikací“	0,41
Z15	„Malý okruh – prostranství“	0,47
Z24a	„Prostranství – rozšíření“	0,02
Z24b	„Prostranství – propojka“	0,03
Z24d	„Prostranství – rozšíření“	0,01
Z24e	„Prostranství – rozšíření“	0,02
Z24f	„Opatovka - propojka“	0,01
Z28	„Hřiště“	0,48
Z37	Opatovka - chodník	0,16
Z39	„Opatovka - propojka“	0,07
	Celkem	4,75
Dopravní infrastruktura - silniční (DS)		
Z25a	„Cesta – na západě“	0,17
Z25b	„Cesta – na západě“	0,07
Z25c	„Cesty - k Újezdu“	2,09
Z25d	„Cesty – jižní pěší okruhy“	0,45
Z26	„Parkoviště u vlaku“	0,33
Z27	„Silniční obchvat“	0,84
Z32	„Cyklostezka“	0,13

	Celkem	4,09
Technická infrastruktura - inženýrské sítě (TI)		
Z19	„Rozšíření ČOV“	0,20
	Celkem	0,20
Celkem zastavitelné plochy		cca 64,79 64,98

A/1.3c - Vymezení ploch přestavby

Navržena je přestavba v plochách **P1, P2, P3**. ÚP Chýně navrhuje přestavbu sběrného dvora (**P3**) s tím, že je možné jeho dosavadní využití. S využitím přestavbové plochy **P1** je neslučitelná přestavba na rodinné či bytové domy ~~a nakládání s odpady~~.

ÚP Chýně vymezuje následující plochy přestavby:

Označení plochy, název lokality		Výměra (ha)
Občanské vybavení - komerční (OK)		
P1	„Hájek“	3,19
	Celkem	3,19
Občanské vybavení - veřejná vybavenost (OV)		
P2	„U hřbitova“	0,20
P3	„U hřbitova“	0,42
	Celkem	0,62
Celkem plochy přestavby		3,81

A/1.3d - Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně je vymezen zejména jako součást stabilizovaných ploch PV, ZV, OV, NS a ZP. Nové samostatné plochy sídelní zeleně jsou vymezeny zejména jako návrh zastavitelných ploch ZV - **Z4, Z5, Z8i, Z9h, Z11h, Z11i, Z12p, Z20, Z40**. Systém Základní systém je také zobrazen ve schématu urbanistické koncepce.

A/1.4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

A/1.4a - Koncepce dopravní infrastruktury

I Silniční doprava

Koncepce silniční dopravy je dána uspořádáním a rozvojem komunikační sítě. ÚP Chýně respektuje stávající komunikační systém tvořený silnicemi III. třídy. Řešeným územím prochází silnice III/0056, III/00521, III/00518, III/00514 a III/00513. ÚP Chýně navrhuje zastavitelnou plochy dopravní infrastruktury DS – **Z27** pro vnější silniční obchvat (přeložka silnice III/00514). Územním plánem jsou dále vytvořeny podmínky pro realizaci opatření pro zklidnění dopravy v průjezdných úsecích silnic.

I Místní komunikace, účelové komunikace

Síť místních a účelových komunikací zásadních pro prostupnost a dopravní obslužnost území včetně zastavěného je stabilizována zejména v plochách PV (více charakteru veřejných prostranství) a DS (více charakteru dopravního). Ostatní místní a účelové komunikace jsou přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití (dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím). Navrženy jsou zastavitelné plochy PV - **Z13b, a a plochy v rámci území regulačního plánu (SM - Z17a, Z17b, Z17d, PV - Z16) Z17c** pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací včetně prostoru pro realizaci dopravních napojení na nadřazený komunikační systém. Navržena je k doplnění síť ulic PV – **Z7c (mezi ulicemi Bolzanova a U Dráhy/Točivá, Z24f (úprava stání a propojení na prodlouženou ulici Ecksteinova), Z9k (prodloužení ulice Ecksteinova), Z12l mezi ulicemi Turonská – Pražská a část OK – Z30b (dopravní napojení plochy Z30a)**. Navrženy jsou plochy pro zajištění potřebných parametrů skladebných prvků místních komunikací - **Z24a, Z24d, Z24e**. Pro zajištění dopravní obslužnosti se dále územním plánem nenavrhují jiné samostatné zastavitelné plochy dopravní infrastruktury (související dopravní infrastruktura bude řešena v rámci ploch s rozdílným způsobem využití). Páteřní síť cest v krajině je stabilizována v plochách DS a doplněna o zastavitelné plochy DS - **Z25a – Z25d**.

I Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy (zejména PV, DS). Při vlakové zastávce je navržena plocha DS – **Z26 a v lokalitě Opatovka část plochy PV – Z9k, kde se uvažuje prodloužení ulice Ecksteinova rozšířit o plochy pro osobní automobily**. ÚP Chýně nenavrhuje další samostatné zastavitelné plochy určené k hromadnému parkování – bude řešeno převážně ve stabilizovaných plochách DS, PV. Stupeň automobilizace v území (dle ČSN 73 6110) je 1 : 1,43 pro bytové domy a 1 : 2,5 pro rodinné domy. Stání pro bytové domy – požadováno je minimálně 2 stání / 1 byt, pokud normový výpočet nestanoví více. Pro ostatní typy zástavby se stupeň automobilizace odvodí dle stavu v území. V návaznosti na stání pro rodinné a bytové domy budou vymezena veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových nebo rodinných domech.

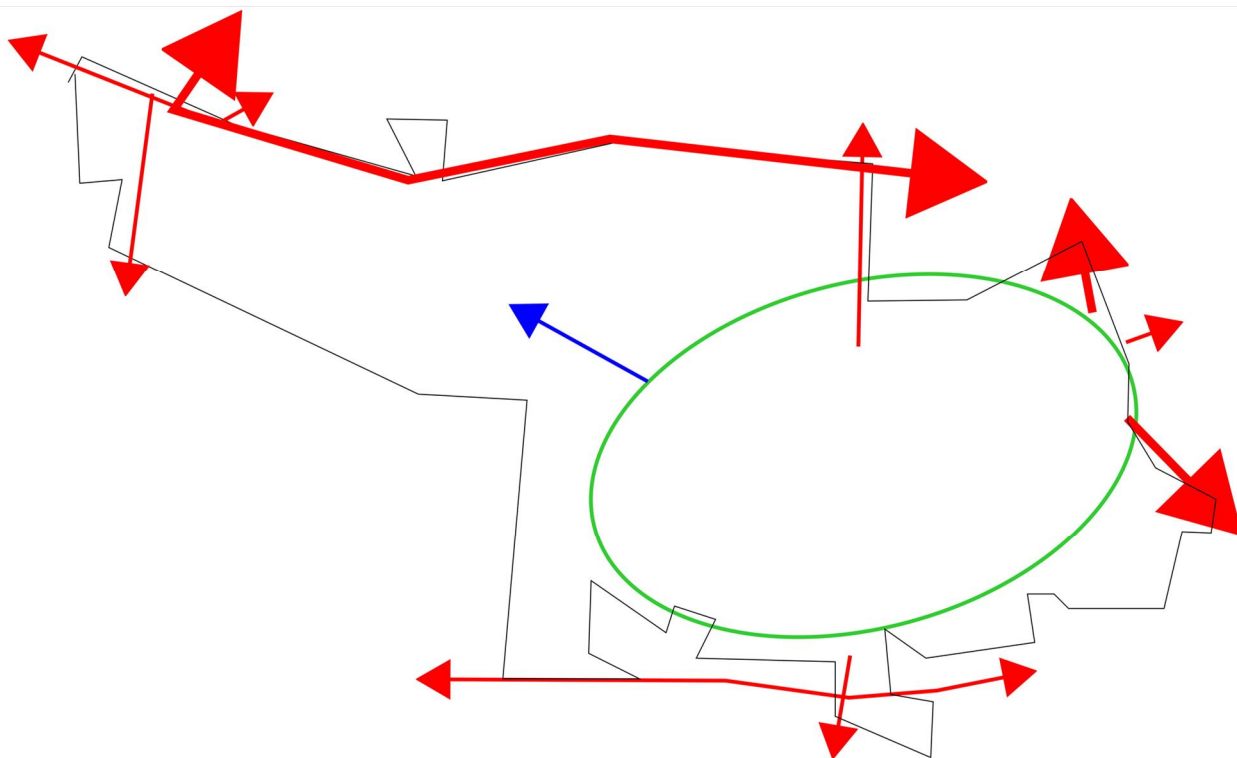
I Cyklistická doprava

Cyklistická doprava je stabilizována v plochách s rozdílným způsobem využití (zejména DS, PV a v plochách nezastavěného území). Pro cyklistiku budou využity také navrhované cesty v krajině **Z25a – Z25d**. Další rozvoj je umožněn v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy. Vybraný úsek cyklostezky je také navržen jako zastavitelná plocha DS – **Z32**. Je navržen prostor pro zřízení chodníku s cyklostezkou podél západního okraje dráhy Z37 k vlakové zastávce Chýně - jih. Je požadováno zajistit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo vozovku silnice III/00513.

Základní koncepce cyklodopravy obce Chýně je také patrná z následujícího schématu.

V něm jsou zobrazeny:

- | | |
|---|--|
|  | <i>vytvoření samostatných tras (stezek apod.) pro cyklisty (zejména jejich vymístěním z přetížených silničních úseků do samostatných tras)</i> |
|  | <i>vytvoření samostatné páteřní trasy („Pražské kolo“) pro cyklisty (vymístěním z přetížených silničních úseků do samostatných tras)</i> |
|  | <i>podpora opatření pro cyklistiku ve vlastním sídle a v přímé návaznosti na něj (včetně zajištění návazností v rámci stabilizovaných ploch na trasy mimo vlastní sídlo)</i> |
|  | <i>vedení tras pro cyklisty západně od obce</i> |



I **Pěší doprava**

Provoz pěších je stabilizován a navrhován v plochách s rozdílným způsobem využití (zejména PV, ZV, DS). Pro zajištění pěší prostupnosti (a zlepšení podmínek pro pohyb pěších) jsou také navrženy plochy PV – **Z2b, Z6d, Z8i, Z37, Z11e, Z11f, Z14b, Z24b**. V krajině jsou navrženy cesty DS - **Z25a – Z25d**. Schéma cyklo-dopravy obdobně platí i pro pěší dopravu. Je navržen prostor pro zřízení chodníku s cyklostezkou podél západního okraje dráhy Z37 k vlakové zastávce Chýně - jih.

I **Hromadná doprava**

Návrh ÚP Chýně stabilizuje plochy pro stavby a zařízení hromadné dopravy (autobusové zastávky) v rámci ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách – DS, PV. V zastavitelných plochách je třeba zohlednit podmínky pro realizaci zastávek při zohlednění celkové sítě hromadné dopravy.

I **Železniční doprava**

Návrh ÚP Chýně stabilizuje železniční dráhu celostátní (trať č. 122 Praha – Hostivice – Rudná u Prahy) v plochách DZ.

I **Letecká doprava**

Na celém katastrální území obce je:

- ochranné pásmo přehledového zařízení s výškovým omezením staveb a ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení veřejného mezinárodního letiště Praha - Ruzyně (spravuje Letiště Praha, a.s.).
- vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby - vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (spravuje Ministerstvo obrany).

Na území obce jsou ochranná pásma leteckých pozemních zařízení kabelové trasy leteckých zařízení včetně jejich ochranných pásem (spravuje Řízení letového provozu, a.s.)

A/1.4b - Koncepce technické infrastruktury

I Vodní hospodářství - zásobování vodou

Základní systém zásobování vodou: obec Chýně je a nadále bude zásobována z veřejného vodovodu a z individuálních zdrojů. V současné době je v provozu nová stavba vodojemu, zajišťující dostatečnou akumulaci ze systému pražského vodovodu. Rozvoj do nových zastavitelných lokalit je umožněn v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy s napojením z veřejného vodovodu, tak i zásobováním z vlastních studní. Obec bude rozdělena do dvou tlakových pásem. V ploše SM je pro zajištění dostatečného tlaku z dolního tlakového pásma nutno současně se zprovozněním řadů uvést do provozu i AT stanici. Výstavba v ploše Z17d je možná pouze po vybudování dolního tlakového pásma a lokální AT stanice.

I Vodní hospodářství - kanalizace

Základní systém likvidace splaškových vod: obec Chýně je v současné době odkanalizována splaškovou kanalizační sítí (částečně gravitační, částečně tlaková), event. výjimečně individuálně. Splaškové vody z kanalizace jsou odváděny na ČOV Chýně. ČOV je momentálně kapacitně vyčerpaná (i když byla v minulosti intenzifikována na 6 000 EO). ÚP Chýně navrhuje další intenzifikaci ČOV – navržena je plocha TI **Z19**. Předpokládaná intenzifikace ČOV je na 9900 EO. Do doby vybudování celkové kanalizační sítě se u stávajících objektů (tj. ke dni vydání územního plánu zkolaudovaných a s již povoleným individuálním odkanalizováním) připouští likvidace splaškových odpadních vod individuálním způsobem. Individuální likvidaci splaškových vod je v ostatních případech nepřijatelná. případně jsou v textu uvedeny podmínky (vždy pro určité území), které podmínky pro likvidaci splaškových vod upravují. Rozvoj kanalizace je řešen v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy. Likvidace dešťových vod – přednostně zasakováním na jednotlivých pozemcích. Jestliže z hydrogeologických a hydrologických důvodů není možné na lokalitě zasakovat, je nutno srážkové vody, co nejvíce zadržovat a poté je řízeně odvádět.

I Energetika - zásobování el. energií

Zásobování el. energií – ÚP Chýně vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících vedení a zařízení distribuční soustavy. Rozvoj distribuční soustavy je umožněn v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy. Rozvoj sítě VN pro kapacitně náročné plochy musí být řešen při v dalších stupních.

Veřejné osvětlení – ÚP Chýně vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících vedení veřejného osvětlení. Samostatné plochy technické infrastruktury pro veřejné osvětlení se územním plánem nevymezují. Rozvoj soustavy veřejného osvětlení je umožněn v jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy. Veřejným osvětlením musí být vybavena veřejná prostranství, která to z povahy užívání vyžadují (komunikace, chodníky, parkové cesty v zastavěném území),

I Energetika - zásobování plynem

ÚP Chýně vytváří podmínky pro rozvoj vedení a zařízení plynárenské soustavy a vytváří podmínky pro plynifikaci obce. Samostatné plochy technické infrastruktury pro plynovod se územním plánem nevymezují. Trasy VTL, STL a NTL plynovodů mohou být umístěny v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy.

I Energetika - zásobování teplem

V řešeném území se nenachází objekty soustavy zásobování teplem a ÚP Chýně nejsou navrhovány samostatné plochy pro zásobování teplem.

I Elektronické komunikace

ÚP Chýně vytváří podmínky pro stabilizaci stávajících komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě. Nové plochy nejsou navrhovány. Rozvoj je řešen v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy.

I Nakládání s odpady

Likvidace komunálního odpadu je zajišťována stávajícím způsobem (prostřednictvím individuálních nádob a sběrných míst). Stávající sběrné místo je umístěno v ploše OV – **P3**. ÚP Chýně navrhuje přesunutí sběrného dvora (**P3**) s tím, že je možné jeho dosavadní využití. Stavby, zařízení a terénní úpravy pro sběr, třídění a recyklaci tuhého komunálního odpadu (sběrné dvory apod.) a pro nakládání s biologickým odpadem (komunitní kompostárna, kompostárna, apod.) jsou umožněny v rámci ploch TI, V, OK, event. OV. Maximální kapacita těchto staveb, zařízení či terénních úprav musí odpovídat potřebám obce Chýně. Umístění zařízení pro nakládání s biologickým odpadem (kapacitně pro potřeby obce) je přípustné i v nezastavěném území v souladu s §18 odst. 5 stavebního zákona v souladu s charakterem konkrétního území.

A/II.4c - Koncepce občanského vybavení

ÚP Chýně stabilizuje stávající plochy základního (veřejného) občanského vybavení v plochách OV a BI (mateřské školy apod.). Stabilizace i rozvoj občanské vybavenosti v obci jsou přípustné v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich regulativy a charakterem – plochy BH, BI, SM, SV, OK a OV, a to stabilizované i návrhové. ÚP Chýně navrhuje pro další rozvoj občanského vybavení plochy OV (event. OK) - **Z7b, Z8a (mateřská (základní) škola Ecksteinova), Z8h (škola, soc. vybavenost Uherova/Rudenská), Z11g (mateřská škola Pražská), Z12n, Z21a, Z21c, Z36 a P2, P3** a vymezuje plochy OK (stabilizované i návrhové pro postupnou přeměnu území na budoucí centrum obce (také s odpovídajícím občanským vybavením – např. základní školou, apod.) Objekty a zařízení hromadné rekreace, tělovýchovy a sportu a občanského vybavení musí být vždy slučitelné s charakterem konkrétního území (tj. s venkovským charakterem, charakterem ploch pro bydlení, apod.). Hřbitov v obci je stabilizován v rámci ploch OH, další rozvoj (tj. nové hřbitovy) je navržen jako zastavitelné plochy OH – **Z23, Z29**, event. v rámci přestavby sběrného dvora (OV – **P3**). V plochách občanského vybavení není přípustné bydlení.

A/II.4d - Koncepce veřejných prostranství

Vymezená veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně (PV, ZV - stabilizované i navrhované) jsou určeny především pro zajištění základní prostupnosti území pro pěší, základní dopravní obslužnost (včetně obslužnosti zastavitelných ploch) a inženýrské sítě. Veřejná prostranství jsou přípustnou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití, a je třeba respektovat i ta prostranství, která nejsou stabilizována v plochách PV, ZV a DS. Je třeba respektovat a zachovat stávající systém cest zvykově takto užívaných, a to i těch, které nemají oporu v katastru nemovitostí (nebo nejsou součástí základní kostry prostupnosti veřejných prostranství stabilizovaných v rámci ploch PV, ZV a DS). Navržena je k doplnění síť ulic či komunikačních propojení PV – **Z7c, Z9k, Z37, Z12l, Z39**, doplněna je vnitřní páteřní komunikace obce (také s významnou funkcí celkové prostupnosti vlastního sídla) návrhem plochy PV - **Z13b a ploch v rámci území regulačního plánu (SM - Z17a, Z17b, Z17d, PV - Z16), Z17e**. ÚP Chýně vymezuje zastavitelné plochy veřejných prostranství zejména jako PV – **Z15**, a ZV - **Z4, Z5, Z8i, Z20, Z9h, Z11h, Z11i, Z12p, Z40**. Součástí veřejných prostranství a veřejné zeleně mohou být i slučitelné stavby či zařízení (autobusové zastávky, dětská hřiště, apod.). Plocha ZV – **Z20** je navržena jako veřejné prostranství s vesnickým fotbalovým hřištěm, plocha PV - **Z28** pro sportoviště v krajině.

A/II.5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

V návrhu ÚP Chýně jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v krajině a jsou stanoveny koncepční podmínky pro jejich využití včetně vymezení územního systému ekologické stability krajiny a vyloučení staveb podle § 18, odst. 5 stavebního zákona.

A/1.5a - Koncepce uspořádání krajiny

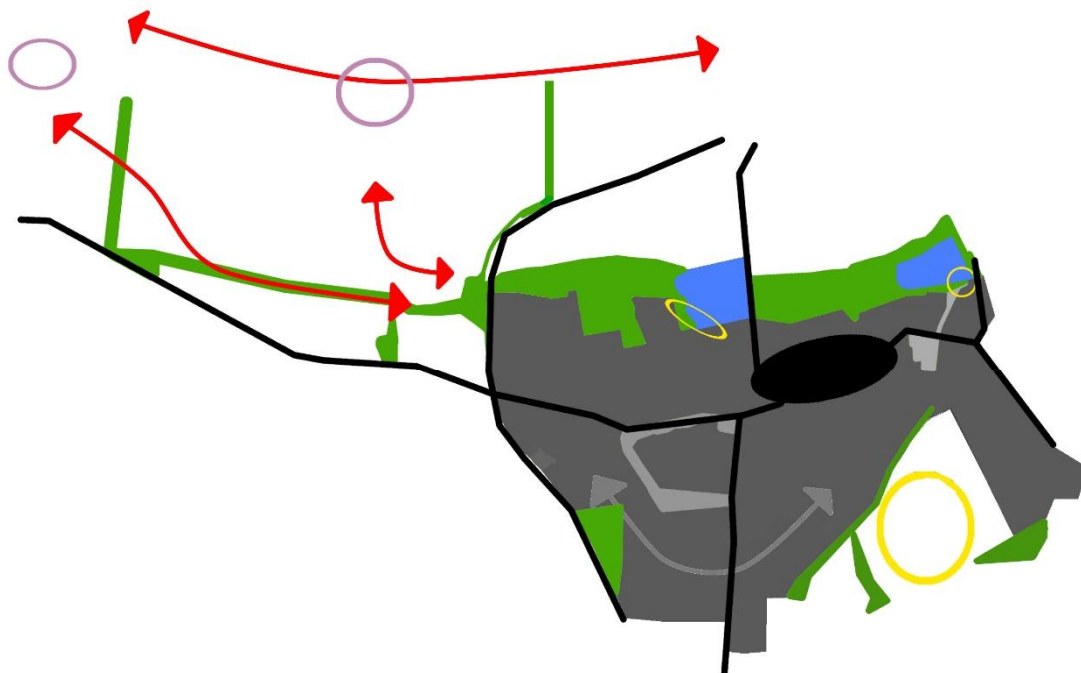
Koncepce uspořádání krajiny:

- I krajina jako nezastavěné území obce venkovského charakteru
- I stabilizace a rozvoj přírodního prostředí a krajiny - ochrana pozemků zemědělského půdního fondu a krajinné zeleně, vymezení a doplnění prvků územního systému ekologické stability
- I revitalizace krajiny (stabilizace krajiny z ekologického a produkčního hlediska, eliminace důsledků nevhodného zemědělského obhospodařování)
- I stanovení drobnějšího měřítka krajiny
- I jasný charakter měřítka krajiny v plochách NS (stabilizované měřítko krajiny) a NZ (více charakteru produkční krajiny s potřebou doplnění zeleně)
- I ochrana přírodně i krajinně rozmanitých formací a nejhodnotnějších částí v plochách NS a ZP, včetně zákazu zalesňování v těchto plochách
- I vytvoření podmínek pro ochranu krajiny před zalesňováním v blízkosti sídla
- I zajištění pěší prostupnosti okolo sídla, v okolí sídla i do navazujícího území
- I krajina jako rekreační zázemí obce Chýně i Prahy
- I ochrana nezastavěného území před oplocováním
- I ochrana krajinného rázu obce před stavbami, zařízeními a opatřeními, které snižují nebo do budoucna mohou snižovat venkovský charakter území, včetně těch staveb, zařízení a opatření, které v dnešní době nejsou známy
- I vyloučení dobývání nerostů a těžby

Základní koncepce uspořádání krajiny obce Chýně je také patrná z následujícího schématu.

V něm jsou zobrazeny:

	<i>zelené body a linie a jejich prostupnost z obce do krajiny</i>
	<i>velké vodní plochy</i>
	<i>základní směry a prostupnost v krajině</i>
	<i>posílení atraktivity určených míst ve vazbě na plánované zelené pásy okolo Prahy</i>
	<i>uzlové body (vybrané části ploch ZP a W) a plochy (určený celek plochy NS) posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (v režimu dle §18 odst. 5 stavebního zákona)</i>
	<i>návaznosti na schéma urbanistické koncepce</i>



Návrhem ÚP Chýně jsou posíleny významné body a směry v krajině návrhem ploch OH - **Z23** (nový hřbitov), OK - **P1** (přestavba areálu u silnice na Újezd) a ZP – **K6** (kultivace Horky).

ÚP Chýně navrhuje tyto plochy změn v krajině:

Označení plochy, název lokality		Výměra (ha)
Zeleň přírodního charakteru (ZP)		
K1	„LBK 25 – na sever“	2,01
K2	„LBC 1“	1,17
K3	„LBK 25 – na západ“	4,22
K4	„RBK 1142“	cca 3,18
K5	„LBK 1 – v Roklích“	0,11
K6	„Horka“	1,72
K7	„LBK 1 – u nové školy“	0,35
K8	„Na rohu k nové škole“	0,07
	Celkem	cca 12,63
Plochy smíšené nezastavěného území (NS)		
K9	„Pod Horkou“	1,01
	Celkem	1,01
Celkem plochy změn v krajině		cca 13,64 12,63

A/1.5b - Územní systém ekologické stability

V návrhu ÚP Chýně jsou vymezeny prvky regionálního a lokálního ÚSES, převážně na přirozených funkčních společenstvech. Prvky jsou tvořeny biocentry a biokoridory nivního až kombinovaného typu (vodní toky, plochy a zamokřené plochy, krajinná zeleň, extenzivně udržované trvalé travní porosty). V ÚP Chýně jsou

na řešeném území vymezeny: regionální biokoridor **RBK 1142**, lokální biocentra **LBC 1**, **LBC 42**, **LBC 43 Rybník Bašta** a lokální biokoridory **LBK 25** a **LBK 1**.

NÁVRH CHYBĚJÍCÍCH PRVKŮ ÚSES – ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES chybějící části biocenter a biokoridorů		
Označení a název lokality podmínka pro využití		Charakteristika lokality, případné podmínky pro využití lokality, poznámka
K1	Založení chybějící větve LBK 25	Přeměnit ornou půdu na trvalé travní porosty a doplnit stano- viště vhodnými nelesními dřevinami
K2	Založení LBC 1	
K3	Založení chybějící větve LBK 25	
K4	Založení chybějící větve RBK 1142	
K5	Založení chybějící větve LBK 1	
K7	Založení chybějící větve LBK 1	

A/1.5c - Prostupnost krajiny

Návrhem ÚP Chýně jsou vytvořeny podmínky pro prostupnost krajiny. V krajině je třeba respektovat a zachovat stávající systém cest zvykově takto užívaných, a to i těch, které nemají oporu v katastru nemovitostí (nebo nejsou součástí základní kostry prostupnosti krajiny stabilizované v rámci ploch PV a DS). Prostupnost krajiny je chráněna také zákazem oplocování v plochách nezastavěného území. (Vyloučeno není pastevní oplocení, oplocenky lesních školek, oplocení pro založení prvků ÚSES, apod.) Ke zlepšení prostupnosti krajiny jsou navrženy základní cesty v krajině DS - **Z25a - Z25d** také prvky ÚSES **K1 – K5, K7**. Základní směry a prostupnost v krajině jsou patrné také ze schématu uspořádání krajiny.

A/1.5d - Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Jako protierozní opatření a opatření ke zlepšení retenčních schopností krajiny jsou vymezovány plochy NS, ZP, NP a W, a to stabilizované i návrhové (**K1 - K9**). Realizaci technických opatření eliminujících erozní ohrožení umožňují i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití, nejsou tedy navrhovány další samostatné plochy.

Samostatná protipovodňová opatření nejsou navrhována.

A/1.5e - Rekreace

Návrh ÚP Chýně stabilizuje plochy W, ZP, NZ a NS (v souladu s charakterem území) jako rekreační zázemí obce Chýně i regionu Prahy. V krajině je preferována hromadná rekreace - v souladu s charakterem a regulativy jednotlivých ploch. Přípustný způsob a měřítko hromadné rekreace v krajině představují stavby, zařízení, opatření a terénní úpravy, jako jsou veřejné rozhledny na významných vrcholcích, cyklo-, hypo- a lyžařské běžecké trasy, neoplocená lanová centra, dětské tábory, apod. Nepřípustné je využití krajiny pro golfové hřiště. Uzlové body (vybrané části ploch ZP, W) a plochy (určený celek plochy NS) posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (jak vyplývá ze schématu uspořádání krajiny) představují nejhodnotnější místa pro hromadnou rekreaci, s maximálním vyloučením oplocení, zato s preferencí zařízení hromadné rekreace.

A/1.5f - Dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán Chýně nevymezuje žádné plochy těžby nerostů (tedy plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin, těžbu nerostů, pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu, apod.).

A/1.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

A/1.6a - Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP Chýně vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití:

Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
Plochy REKREACE	
PLOCHY REKREACE - individuální	RI
Plochy BYDLENÍ	
BYDLENÍ – v bytových domech	BH
BYDLENÍ – v rodinných domech	BI, BI.1
Plochy SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské	SV
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - městské	SM
Plochy VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
VÝROBA A SKLADOVÁNÍ	V
Plochy OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OBČANSKÉ VYBAVENÍ – komerční	OK
OBČANSKÉ VYBAVENÍ – veřejná vybavenost	OV
OBČANSKÉ VYBAVENÍ – hřbitovy	OH
Plochy VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – veřejné prostory	PV
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – veřejná zeleň	ZV
Plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - silniční	DS

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - železniční	DZ
Plochy TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – inženýrské sítě	TI
Plochy VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	W
Plochy ZEMĚDĚLSKÉ	NZ
Plochy SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	NS
Plochy ZELENĚ	
ZELEŇ - přírodního charakteru	ZP

A/II.6b - Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání

V ÚP Chýně jsou v Hlavním výkrese (výkres č. A/II.2) vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V uvedených plochách platí stanovené regulativy (Hlavní využití, Přípustné využití, Podmíněně přípustné využití, Podmínky prostorového uspořádání, Nepřípustné využití, včetně vyloučení umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona).

V rámci celého území obce Chýně obsahuje územní plán Chýně také prvky regulačního plánu. Jednotlivé regulativy (podmínky umístění staveb) jsou součástí této kapitoly (A/II.6b).

Koncepční teze jmenované v kapitolách výroku definují charakter nezastavěného území ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona.

RI – PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ	
Hlavní využití	Individuální rekreace
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní využití, s výjimkou staveb pro reklamu Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření pro zemědělství Zahrady a extenzivně využívaný zemědělský půdní fond Zemědělství slučitelné s hlavním využitím Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod. Veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také rodinné domy, bytové domy

Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška je max. 9m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity. Počet nadzemních podlaží: Max 1 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Pro každou stavbu pro rodinnou (individuální) rekreaci (resp. ubytovací jednotku) musí být zřízena 2 stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.
---	---

BH - BYDLENÍ – V BYTOVÝCH DOMECH	
Hlavní využití	Bydlení v bytových domech
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Bydlení v rodinných domech, změna užívání bytových domů na řadové rodinné domy. Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Hromadná rekreace slučitelná s hlavním využitím Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod. Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřipustné
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Maximální počet bytů v bytovém domě musí být menší než velikost pozemku / 150m² (jeden byt na 150m² stavebního pozemku).

Výšková hladina: Maximální výška objektu je 15m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.

Počet nadzemních podlaží: Max 3 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.

Navýšení počtu stávajících bytů jejich rozdělením je nepřipustné.

Pro rodinné domy v ploše BH se uplatní regulativy pro rodinné domy plochy BI. Tyto regulativy se neuplatní při změně užívání stávajících bytových domů na rodinné domy. Součástí této změny užívání nesmí být současně změny těchto staveb (přístavby, nástavby).

Ke každému bytu musí být zřízena 2 stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace

Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých bytových nebo rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových domech nebo rodinných domech.

Pozemky předzahrádek u bytových a řadových rodinných domů jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací).

Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1,68 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty.

Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.

BI, BI.1 – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Hromadná a individuální rekreace slučitelné s hlavním využitím Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod. Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i>Pro plochu Z12i: Umožnit pěší propojení z plochy DS (ul. Pražská) do plochy ZP. (Přitom se nazačítávají propojení umístěná v koncových úsecích plochy)</i> <i>U staveb v plochách Z8b, Z9a, Z9b, Z9d, Z9f, Z31, Z38 bude prokázáno splnění venkovních limitů hluku z železniční dopravy.</i>

	Objekty v plochách Z11a, Z8j musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00518 Rudenská. Objekty v plochách Z12h, Z12j, Z12i, Z11b, Z11c, Z12d, Z11a musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu ul. Pražská a plánované páteřní místní komunikace na plochách Z13b-a-Z17e a v rámci území regulačního plánu (SM - Z17a, Z17b, Z17d, PV - Z16). Objekty určené k bydlení v plochách Z13a musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu na páteřní komunikaci.
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také bytové domy Řadové rodinné domy o počtu větším než 2 domy v jedné řadě jsou nepřípustné.
Podmínky prostorového uspořádání	Výšková hladina, objemové řešení a měřítko zástavby budou respektovat charakter převládající okolní zástavby Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12m od původního terénu, jinak max. 10m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity. Počet nadzemních podlaží: Max. 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Maximální počet bytů v rodinném domě musí odpovídat min. velikosti pozemku: Rodinný dům s 1 bytem musí mít stavební pozemek o min. velikosti 800 m². Rodinný dům se 2 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1100 1300 m². Rodinný dům se 3 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1500 2000 m². Min. velikost pozemků pro dvojdům (tj. v součtu pro dva rodinné domy, které mezi sebou nevytváření volný prostor) je 1300 m². Dvojdomy mohou mít pouze jeden byt jednotku v každém z domů. <u>Minimální velikosti pozemků se neuplatní v plochách BI.1 – zde je přípustné rozdělení rodinných domů o dvou či třech bytech na řadové rodinné domy. Součástí této změny užívání nesmí být současně změny těchto staveb (přístavby, nástavby) nebo novostavby doplňkových staveb na pozemcích rodinných domů.</u> Pozemky předzahrádek u řadových rodinných domů v plochách BI, BI.1 (a rodinných domů v plochách BI.1) jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací). Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1, 6m 8 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty. Ke každému bytu musí být zřízena 2 stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých bytových nebo rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových domech nebo rodinných domech.

Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím nároky na kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený nebo kolaudovaný stav je možné realizovat nejdříve po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.

Užívání staveb rodinných domů v plochách **Z31, Z38** je podmíněno umístěním a povolením komunikace v ploše Z9k propojující ulici Ecksteinova a U Dráhy a vyřešením veřejného prostoru tak, aby byl zajištěn přístup ke všem i k zemědělsky obdělávaným pozemkům. Kolaudace této komunikace je podmínkou pro kolaudaci rodinných domů. Nejdříve se bude moci zastavět lokalita Z31 a pak lokalita Z38. Podmínkou pro zástavbu v ploše Z38 je kolaudace nejméně 2 rodinných domů v ploše Z31.

V plochách **Z9a – Z9j, Z8j** je možné umístit stavby až po intenzifikaci ČOV Chýně na 9900 EO.

V plochách **Z11b, Z12k, Z12j, Z12i** je počet rodinných domů stanoven stávající parcelací pozemků pro rodinné domy provedené na podkladě územních rozhodnutí vydaných před účinností územního plánu, min. velikost pozemku pro rodinný dům se stanovují pro tyto plochy 200m². Podmínky pro pozdější změny parcelace, změny stavebních povolení a navazující umístění staveb a jejich změny se řídí dle regulativů plochy BI bez výjimek a podmínkami dokončení parků v plochách **Z11h, Z11i, Z12p**, kolaudací mateřské školky v ploše **Z11g** či **Z11c** a kolaudací komunikace v ploše **Z13b**.

Užívání staveb rodinných domů v plochách **Z11b, Z12k, Z12j, Z12i** a jejich změn je podmíněno dokončením (kolaudací) parků v plochách **Z11h, Z11i, Z12p**, kolaudací mateřské školky v ploše **Z11g** či **Z11c** a kolaudací komunikace v ploše **Z13b**.

Užívání staveb rodinných domů v ploše **Z11c** je podmíněno kolaudací chodníku podél této plochy (souběžně s vozovkou komunikace) a v ploše **Z11e** a je podmíněno dokončením parků v plochách **Z11h, Z11i, Z12p**, kolaudací mateřské školky v ploše **Z11g** či **Z11c** a kolaudací komunikace v ploše **Z13b**.

Užívání staveb rodinných domů v plochách **Z9a, Z9b, Z9c, Z9d, Z9e, Z9f** je podmíněno dokončením (kolaudací) parku v ploše Z8i a kolaudací dvou vodovodních řadů mezi vodojemem a ulicí Severní pro horní a dolní tlakové pásmo a posílením intenzifikací ČOV Chýně na 9900 EO.

Užívání staveb rodinných domů v plochách **Z9g, Z9i, Z9j** (nevztahuje se na pozemky 156/754, 156/755, 156/756, 156/757, 156/758, 156/801) je podmíněno dokončením (kolaudací) workoutového hřiště v ploše **Z9h** a posílením intenzifikací ČOV Chýně na 9900 EO.

Užívání staveb rodinných domů v ploše **Z35** je podmíněno oddělením pozemku pro plochu **Z24b** a kolaudací chodníku v ploše **Z24b**.

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ

Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Hromadná a individuální rekreace slučitelné s hlavním využitím Zemědělství slučitelné s hlavním využitím Výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím,

	s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod. Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i>Pro pozemky parc. č. 525/1, 525/2, 525/5, 525/4, st. 314, st. 780, st. 262, st. 261, st. 260, st. 358:</i> <i>Výstavba je přípustná před intenzifikací ČOV</i>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také bytové domy, řadové domy, dvojdomy
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12m od původního terénu, jinak max. 10m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity. Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Rodinný dům s 1 bytem musí mít stavební pozemek o min. velikosti 800 m². Rodinný dům se 2 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1100 1300 m². Rodinný dům se 3 byty musí mít stavební pozemek o min. velikosti 1500 2000 m². Ke každému bytu musí být zřízena 2 stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace. Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v rodinných domech. Pozemky předzahrádek u řadových rodinných domů jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací). Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1, 6m 8 m. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO. <i>Pro plochu Z21b:</i> <i>Maximální počet rodinných domů: 9. Všechny domy v těchto plochách budou o jednom bytě. Užívání staveb rodinných domů v této ploše je podmíněno umístěním a povolením komunikace propojující ulici Rybníční a Ke školce. Kolaudace této komunikace je podmínkou pro kolaudaci rodinných domů.</i>

SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ	
Hlavní využití	Bydlení v rodinných domech
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Bydlení v bytových domech slučitelné s hlavním využitím Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Hromadná a individuální rekreace slučitelné s hlavním využitím Chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení Nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím s výjimkou samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím <u>a dopravní infrastruktura pro doplnění páteří sítě místních komunikací obce</u> Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i>Pro plochy Z17b, Z17d: Umožnit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo silnici III/00513</i> <i>Objekty v plochách Z17b, Z17d musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 (ul. U Chýně).</i> <u><i>U ploch pro realizaci vnitřní páteří sítě místních komunikací v rámci území regulačního plánu (Z17a, Z17b, Z17d musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.</i></u>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné
Podmínky prostorového uspořádání	Pro bydlení v rodinných domech: - Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. - Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. - Výšková hladina: Maximální výška objektu se šikmou střechou se sklonem nad 40 stupňů je 12m od původního terénu, jinak max. 10m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tyto výškové limity. - Počet nadzemních podlaží: Max. 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží bez podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Pro bydlení v bytových domech:

- Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Výšková hladina: Maximální výška objektu je 15m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.
- Počet nadzemních podlaží: Max 3 nadzemní podlaží + podkroví. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.

Pro občanské vybavení:

- Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 30 % z celkové plochy stavebního pozemku.
- Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřipustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit.
- Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost.

Navýšení počtu stávajících bytů v bytových domech jejich rozdělením je nepřipustné

Ke každému bytu musí být zřízena 2 stání na pozemku mimo uliční prostor veřejné komunikace.

Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých bytových nebo rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových domech nebo rodinných domech.

Pozemky předzahrádek u řadových rodinných domů jsou neoplotitelné (prostor mezi uliční fasádou a komunikací).

Ploty sousedící s uličním nebo veřejným prostranstvím max. výška 1,6m ~~8 m~~. Nejsou přípustné betonové a zděné plně neprůhledné ploty.

Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.

Uvedené regulativy se neuplatní pro stavbu základních, mateřských a speciálních škol.

OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ

Hlavní využití	Občanské vybavení, výrobní a nevýrobní služby
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu, samostatně stojících fotovoltaických elektráren, apod. Základní veřejné vybavení obce (jako jsou základní školy, apod.)

	Tělovýchova a sport slučitelné s hlavním využitím Zemědělství a lesnická výroba slučitelné s hlavním využitím Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem, slučitelné s hlavním využitím Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<u>Pro pozemky parc. č. 751/10, 751/9, st. 1325: Výstavba je přípustná před intenzifikací ČOV</u> Pro plochu P1: Vyloučeny jsou stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem <u>Přípustná je individuální likvidace splaškových vod</u> Pro plochu Z30b: Vyloučeno je služební i pohotovostní bydlení Objekty určené pro služební i pohotovostní bydlení nebo ubytování v plochách Z18 musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb. Pro plochu Z11c: Umožnit pěší propojení z plochy DS (ul. Pražská) do plochy ZP. (Přitom se nepočítávají propojení umístěná v koncových úsecích plochy) Pro plochu Z12n: Umožnit prostupnost z plochy DS (ul. Pražská) do všech ploch (stabilizovaných i návrhových) PV, které navazují na tuto plochu (Z12n). Užívání staveb v ploše Z12n je podmíněno dokončením parků v plochách Z11h, Z11i, Z12p, kolaudací mateřské školky v ploše Z11g či Z11c a kolaudací komunikace v ploše Z13b V halových objektech není přípustná změna užívání na jakýkoliv způsob bydlení nebo ubytování.
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy, byty v nebytových domech
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 20 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit. Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Počet stání je dán pro příslušné stavby normovými hodnotami. Stání musí být umístěna na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.

V – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

Hlavní využití	Výrobní a nevýrobní služby
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu, fotovoltaických elektráren, apod. Služební a pohotovostní bydlení (max. 3 byty a budovu, pokud je budova součástí jednoho areálu pak max. 3 byty na areál. Občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím Zemědělství a lesnická výroba slučitelné s hlavním využitím Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem, slučitelné s hlavním využitím Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 20 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 10m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit. Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navýšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Počet stání je dán pro příslušné stavby normovými hodnotami. Stání musí být umístěna na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat nejdříve po intenzifikaci ČOV na 9900 EO.

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ VYBAVENOST	
Hlavní využití	Občanské vybavení, tělovýchova a sport
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné (či podmíněně přípustné) využití, s výjimkou staveb pro reklamu

	Zemědělství slučitelné s hlavním využitím Výrobní a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod. Veřejná prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i>Pro plochu P3: Dosavadní využití, tedy stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem</i> <i>Pro plochu P3: Veřejná pohřebiště</i> <i>Plocha přestavby P3 musí být umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity hluku z provozu sběrného dvora k nejbližší obytné zástavbě.</i> <i>Objekty v plochách Z8a musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu železniční tratě.</i>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné Nepřípustné využití jsou také rodinné a bytové domy
Podmínky prostorového uspořádání	Zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 30 % z celkové plochy stavebního pozemku. Výšková hladina: Maximální výška objektu je max. 12m od původního terénu, u stávajících staveb o větší výšce jsou nepřípustné změny stavby navyšující jakoukoliv část objektu nad tento výškový limit. Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45 stupňů. U stávajících staveb s vyšší podlažností není přípustné navyšovat půdorysnou plochu podlaží v podlažích převyšujících takto definovanou podlažnost. Počet stání je dán pro příslušné stavby normovými hodnotami. Parkovací stání musí být umístěna na pozemku stavby, nikoliv ve veřejném prostranství pozemních komunikací. Stavby, jejich změny a úpravy a změny užívání s požadavkem navyšujícím kapacitu splaškové kanalizace nad již povolený / kolaudovaný stav je možné realizovat po intenzifikaci ČOV na 9900 EO. Uvedené regulativy se neuplatní pro stavbu základních, mateřských a speciálních škol.

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY	
Hlavní využití	Veřejná pohřebiště
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu

	Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod. Veřejná prostranství, zeleň Při vymezování rozsahu území hřbitova musí být zachována nebo nově vymezena plocha pro přístup k navazujícím zemědělsky využívaným pozemkům min. v šířce stávajících přístupových pozemků.
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	
Hlavní využití	Parky a veřejná zeleň
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné (či podmíněně přípustné) využití, s výjimkou staveb pro reklamu Tělovýchova, sport a rekreace slučitelné s účelem veřejného prostranství Doplňkové stavby a zařízení veřejného prostranství Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod. Veřejná prostranství
Podmíněně přípustné využití	<i>Pro plochu Z20: Plocha je určena pro vesnické fotbalové hřiště včetně odpovídajícího zázemí</i> Stavby stravovacích služeb a stavby pro obchod (stánky, kavárny) na dobu určitou s demontovatelnou, přemístitelnou nebo mobilní konstrukcí hlavní stavby a zastavěnou plochou hlavní stavby do 40 m². <u>Ve- dlejší stavby nesmí přesáhnout v součtu zastavěnou plochu 80 m². Součet zastavěných ploch těchto sta- veb nesmí přesáhnout 120 m² na každých 3000 m² pozemku plochy ZV</u>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÉ PROSTORY	
Hlavní využití	Veřejná prostranství
	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití,

Přípustné využití	s výjimkou staveb pro reklamu Tělovýchova, sport a rekreace slučitelné s účelem veřejného prostranství Doplňkové stavby a zařízení veřejného prostranství Dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických elektráren, apod. Zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i><u>Pro plochu Z17c: Umožnit souběžné vedení cyklotrasy „Pražské kolo“ (formou cyklostezky apod.) mimo silnici III/00513</u></i> <i><u>U plochy Z13b a v části plochy Z16 (pro realizaci vnitřní páteřní sítě místních komunikací) musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.</u></i>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné
Podmínky prostorového uspořádání	Součástí veřejných komunikací určených pro obsluhu přilehlých bytových nebo rodinných domů budou veřejná stání pro návštěvy ve veřejném prostranství v počtu 1 stání na každých započatých 10 bytů v bytových domech nebo rodinných domech.

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ	
Hlavní využití	Pozemní komunikace včetně jejich součástí a příslušenství
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Ostatní dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických, solárních a slunečních elektráren, větrných elektráren, apod. Veřejná prostranství včetně zařízení pro veřejnou rekreaci a sport v rámci veřejných prostranství, zeleň
Podmíněně přípustné využití	<i><u>U plochy Z12a, Z13b, Z17c a Z27 musí být dodrženy hygienické limity v chráněném venkovním prostoru stávajících i budoucích staveb nejbližší obytné zástavby dle Nařízení.</u></i>
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

DZ – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ŽELEZNIČNÍ	
Hlavní využití	Železniční dráha včetně staveb dopravního zařízení a dopravního vybavení
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Související občanské vybavení a nevýrobní služby slučitelné s hlavním využitím Ostatní dopravní a technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím, s výjimkou fotovoltaických, solárních a slunečních elektráren, větrných elektráren, apod. Veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍŤE	
Hlavní využití	Stavby a zařízení pro energetiku, komunikace, vodovod a kanalizaci
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu a fotovoltaických, solárních a slunečních elektráren, větrných elektráren, apod. Stavby a zařízení sloužící ke sběru, třídění a recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem, slučitelné s hlavním využitím Dopravní a ostatní technická infrastruktura a vodohospodářství slučitelné s hlavním využitím Veřejná prostranství, zeleň
Nepřípustné využití	Všechny ostatní činnosti, stavby, zařízení a terénní úpravy a opatření, které nesouvisí s hlavním a přípustným či podmíněně přípustným využitím jsou nepřípustné

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	

Hlavní využití	Vodní plochy a toky
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Doprovodná zeleň, ÚSES
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona	Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasného charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství Ekologická a informační centra Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud jsou umístěny mimo uzlové body a plochy posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (dle schématu koncepce uspořádání krajiny)

NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
Hlavní využití	Zemědělský půdní fond
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Zeleň a ÚSES Vodní toky, malé vodní plochy Pěstební plochy, stromové školky
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona	Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasného charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství a s výjimkou sezónního oplocení pěstebních ploch (od výsevu po sklizeň) Ekologická a informační centra Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu

NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
Hlavní využití	Extenzivně udržovaný zemědělský půdní fond a zeleň obhospodařována přírodě blízkým způsobem
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím ÚSES Vodní toky, malé vodní plochy Pěstební plochy, stromové školky
Podmíněně přípustné využití	Dosavadní způsob organizace ZPF za předpokladu nenarušení biodiverzity a ekologicko-stabilizační funkce krajiny
Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona	Zalesňování (PUPFL) Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasněho charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství a s výjimkou sezónního oplocení pěstebních ploch (od výsevu po sklizeň) Ekologická a informační centra Pozemní stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud jsou umístěné mimo uzlové body a plochy posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (dle schématu koncepce uspořádání krajiny)

ZP - ZELEŇ – PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU	
Hlavní využití	Zeleň obhospodařována přírodě blízkým způsobem a ÚSES
Přípustné využití	Stavby, zařízení, terénní úpravy a opatření související a podmiňující hlavní či přípustné využití, s výjimkou staveb pro reklamu Dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím Vodní toky, malé vodní plochy
	Zalesnění (PUPFL) Stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů

Nepřípustné využití, včetně vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona	Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod. Stavby pro zemědělství či lesnictví, pokud se nejedná o drobné stavby dočasného charakteru Oplocení, s výjimkou oplocení staveb, zařízení a jiných opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu a vodní hospodářství Ekologická a informační centra Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud jsou umístěny mimo uzlové body a plochy posíleného rekreačního režimu hromadné rekreace v krajině (dle schématu koncepce uspořádání krajiny)
--	--

VŠECHNY OSTATNÍ ČINNOSTI, STAVBY, ZAŘÍZENÍ, TERÉNNÍ ÚPRAVY A OPATŘENÍ, KTERÉ NESOUVISÍ S HLAVNÍM, PŘÍPUSTNÝM A PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÝM VYUŽITÍM, JSOU NEPŘÍPUSTNÉ

VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ

Výrobní služby – výkony určené pro trh, které mají materializovanou podobu hmotných statků

Nevýrobní služby – výkony určené pro trh, které nemají materializovanou podobu hmotných statků

Související, souvislost - vzájemný vnitřní vztah, příčinná a významová spojitost mezi funkcemi, jevy

Podmiňující, podmíněnost – vlastnost funkce platící za určitých podmínek nebo závislost na splnění určitých podmínek

Slučitelný, slučitelnost – schopnost vzájemné koexistence (snášlivosti, správné činnosti a systémové spolupráce funkcí) bez nežádoucího vzájemného ovlivňování

Služební bydlení - slouží k trvalému či dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Pohotovostní bydlení - slouží k dočasnému ubytování souvisejícímu s hlavním využitím

Halový objekt – budova nebo část budovy tvořená zastřešeným prostorem větších rozměrů; stavebně, konstrukčně i provozně je určen pro výrobu, skladování, občanské vybavení sport, apod.

Zeleň v souvislých plochách – nejedná se o zeleň liniového charakteru (nebo výrazně podlouhle obdélného tvaru) při pozemních komunikacích

Zeleň a ÚSES – jedná se také o vzrostlou keřovou a stromovou zeleň

Charakter převládající okolní zástavby – jedná se o výškovou hladinu, objemové řešení a měřítko převládající okolní zástavby; jedná se také o soubor převládajících znaků (architektonických, urbanistických, krajinných), a to i včetně detailů

Výšková hladina, výška – je vztažena ke stávajícímu (původnímu) terénu,

Podkroví – prostor v rámci budovy převážně v prostoru pod šikmou střechou. Svislý úhel střešní roviny výrazně ustupuje od svislé roviny fasády (pokud toto není přiměřeně splněno, považuje se podkroví již za podlaží)

Plocha zeleně na rostlém terénu - je plochou na stavebním pozemku, na které se vyskytuje vegetace na půdní vrstvě, pod kterou není konstrukce stavby. Do ploch zeleně se počítá vodní plocha (zahradní jezírko) nebo tok. Zeleň na konstrukci (např. zatravněná střecha), v nádobách nebo zatravněvací dlaždice se do plochy zeleně nezapočítává.

Zeleň obhospodařovaná přírodě blízkým způsobem. Extenzivně udržovaný zemědělský půdní fond – s tímto způsobem hospodaření je neslučitelné intenzivní obhospodařování orné půdy

Drobné stavby dočasného charakteru – jedná se o stavby, jako jsou krmelce, posedy, apod.

Pozemní stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu - jedná se vysloveně o stavby pozemní; nejedná se tedy o stavby dopravní či inženýrské (jako jsou cyklostezky apod.) či o terénní úpravy

Fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny – nejedná se o zařízení umístěná na střechách budov určená pro potřeby vlastní budovy, event. s budovou souvisejícího areálu

Oplocení – nejedná se o pastevní oplocení, lesní oplocenky a oplocení obor, oplocení pro založení prvků

A/1.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

A/1.7a - Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení veřejně prospěšné stavby, popis
VD1 – přeložka silnice III/00514
WT1 – rozšíření ČOV
VD2 – vybraný úsek cyklostezky

A/1.7b - Vymezení veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení veřejně prospěšného opatření, popis
VU1 - ÚSES (regionální biokoridor) – veřejná prospěšnost vyplývá ze ZÚR Středočeského kraje
VU2 - ÚSES (lokální biokoridor)
VU3 - ÚSES (lokální biokoridor)
VU4 - ÚSES (lokální biocentrum)

ÚP Chýně nevymezuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

A/1.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle katastrálního zákona

Označení	Ve prospěch	Číslo parcely dle katastru nemovitostí	Název katastrálního území
PO1 – občanské vybavení- založení hřbitova	Obec Chýně, IČ 00241296,	806, 807	Chýně

PO2 – občanské vybavení – školská či komunitní zařízení	se sídlem Hlavní 200, 253 03 Chýně	756/122, 762, 763/2	Chýně
PO4 – občanské vybavení – školská či komunitní zařízení		156/96	Chýně
PO5 – občanské vybavení – školská či komunitní zařízení		156/762, 1635, 156/770, 156/771, 1373, <u>1893</u>	Chýně
PP1 – veřejné prostranství- založení parku		185/264, 185/263, 185/21	Chýně
PP2 – veřejné prostranství- založení parku		185/307, 185/308	Chýně
PP3 – veřejné prostranství- rozšíření prostranství		568/9, 568/10, 568/11, 568/12, 185/321, 568/13	Chýně
PP4 – veřejné prostranství- zachování pěšího propojení		185/327, 185/326, 185/328, 185/329	Chýně
PP6 – veřejné prostranství- zachování pěšího propojení		166/189 , 171/3	Chýně
PP8 – veřejné prostranství- rozšíření prostranství		186/163, 186/164	Chýně
PP9 – veřejné prostranství- vytvoření pěšího propojení		186/143	Chýně
PP10 – veřejné prostranství- rozšíření prostranství		156/32, <u>st. 1094</u>	Chýně
PP11 – veřejné prostranství- vytvoření pěšího propojení i uličního prostranství		306/1, 156/1, 156/891, 156/892	Chýně
WT1 – rozšíření ČOV		527/1	Chýně
PP12 – propojka ul, U Dráhy		156/155, 156/701, 156/702	Chýně
PP13 – chodník s cyklostezkou podél dráhy		828	Chýně
<u>PP14 – veřejné prostranství - vytvoření veřejného prostranství</u>		<u>156/94</u>	<u>Chýně</u>

A/II.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

V ÚP Chýně se nestanovují žádná kompenzační opatření.

A/II.10a Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

LOKALITA	VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE V R.
US 3a	do 5 let od vydání ÚP Chýně
US 3b	do 5 let od vydání ÚP Chýně

Obecné podmínky pro řešení územní studie US 3a a 3b:

Řešit postupnou přeměnu zástavby v lokalitě na budoucí součást centra obce (malého města či městyse), tj.:

- I vytvořit schéma veřejných prostranství – zejména komunikací, poloveřejných a soukromých prostranství
- I navrhnout řešení parcelace
- I upřesnit podmínky pro funkční využití ploch
- I řešit dopravní obsluhu území a dopravu v klidu
- I řešit kapacitně technickou obsluhu území, zajistit prostupnost pro technickou infrastrukturu
- I navrhnout způsob odvodnění území
- I řešit sídelní zeleň a zajistit logický přechod urbanizovaného prostoru do krajiny
- I zajistit logické pěší návaznosti a posílit pěší prostupnost z vnitřní obce do krajiny
- I řešit průchodnost cyklostezek v území
- I stanovit podmínky podrobnější prostorové regulace zástavby (funkční využití, výškové osazení staveb, objemové řešení staveb, architektonický charakter staveb, plošnou regulaci, aj.)
- I zohlednit také (kromě podmínek vyplývajících z ÚP Chýně jako celku) podmínky jednotlivých zastavitelných ploch v kap. A/II.6b

A/II.10b Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Pro pořízení regulačního plánu RP 1 se vymezuje lokalita Pod Horou.

Zadání regulačního plánu:

1. Území leží na jihovýchodním okraji obce. Je zařazeno do zastavitelných ploch SM a **DS~~SP~~V**, řešená lokalita je vymezena zastavitelnými plochami Z16, Z17a, Z17b, ~~Z17c~~ a Z17d. Řešené území má rozlohu 15,23 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu A/II.1.
2. Plocha je vymezena jako smíšená. RP vymezí jednotlivé stavební pozemky a stanoví pro každý pozemek jeho funkční využití podle funkčních ploch územního plánu a to tak, že celková výměra stavebních pozemků bytových domů nepřekročí 1,89 ha, pozemků rodinných domů nepřekročí 8,72 ha, pozemků

pro občanské vybavení nepřekročí 2,28 ha. Celková kapacita území bude 351 bytů v rodinných a bytových domech.

4. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.
5. Bude vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací), tj. náměstí, parky, koridory zeleně na každé 2 hektary pozemků bytových domů, pozemků rodinných domů, pozemků občanského vybavení.
6. Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími. V některé z ploch pro občanskou vybavenost bude vymezen pozemek pro mateřskou školu pro min. 50 dětí. V jedné z ploch pro bytové domy bude vymezen min. jeden pozemek pro stavbu veřejného dětského hřiště. V jedné z ploch pro rodinné domy bude vymezen min. jeden pozemek pro stavbu veřejného dětského hřiště. Minimální plocha každého pozemku pro dětské hřiště bude 500m² a minimální plocha všech pozemků dětských hřišť musí být v součtu min. 1500m².
7. Navržená struktura zástavby naváže vhodně na plochy stávajícího a budoucího zastavěného území.
8. RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplýne z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.
9. Regulační plán vymezí dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Páteřní komunikace (tj. součást vnitřní páteřní sítě místních komunikací včetně prostoru pro realizaci dopravních napojení na nadřazený komunikační systém) ~~Z17c~~ bude vymezena o šířce uličního prostoru min. 12m. Bude navržena nová komunikace pro propojení účelové komunikace na pozemku parc.č. st. 236 s novou páteřní komunikací nahrazující komunikaci na pozemku p.č. 762. Slepé komunikace jsou nepřípustné s výjimkou komunikací určených k budoucímu prodloužení.
10. Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení. RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
11. RP bude respektovat regulativy pro plochy BH bytových domů, BI rodinných domů, OV občanského vybavení a veřejných prostranství stanovené v ÚP s výjimkou minimálních ploch pozemků, které budou definovány v RP.
12. Bytové a rodinné domy musí být umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu komunikace III/00513 U Chýně.
13. Pro lokality Z17a, Z17b a Z17d je podmínkou zastavění vybudování páteřní komunikace (tj. součást vnitřní páteřní sítě místních komunikací včetně prostoru pro realizaci dopravních napojení na nadřazený komunikační systém)
- ~~134.~~ V řešeném území bude vytvořena trasa pro vedení cyklostezky „Pražské kolo“ mimo silnici III/00513, včetně dopravních návazností.
- ~~14~~15. Požadavky na řešení technické infrastruktury:

RP vyřeší napojení všech stavebních pozemků na inženýrské sítě (vodovod, splašková kanalizace, plynovod, vedení elektrické energie, datové sítě). RP vyřeší umístění trafostanic. RP vyřeší umístění AT stanice pro zajištění dostatečného tlaku vody pro zásobování z dolního tlakového pásma obce.

RP vyřeší hospodaření se srážkovými vodami, jejich využití a likvidaci.

- ~~15~~~~16~~. Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní splaškové kanalizace a ČOV a napojené na veřejný vodovod obce.
- ~~16~~~~17~~. Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
- ~~17~~~~18~~. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby: Vyvolané přeložky inženýrských sítí. Opatření ve veřejném zájmu nejsou požadována.
- ~~18~~~~19~~. Budou navrženy plošné asanace stávajících pozemků od navážek a odpadu a staveb rušených komunikací.
- ~~19~~~~20~~. Vydaný regulační plán nenahradí v řešené lokalitě žádná územní rozhodnutí.
- ~~20~~~~21~~. Jedná se o regulační plán z podnětu, u kterého se stanovuje lhůta k pořízení s ohledem na vlastnické vztahy v území do 5ti let od nabytí účinnosti územního plánu.

A/II.11 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V ÚP Chýně nejsou vymezeny územní rezervy.

A/II.12 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

ÚP Chýně obsahuje:

- textovou část, která obsahuje 41 stran vydávaného textu
- grafickou část, která obsahuje 3 výkresy:

výkres č. A/II.1 - Výkres základního členění území 1:5000

výkres č. A/II.2 - Hlavní výkres 1:5000

výkres č. A/II.3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

Poučení:

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí, vydaného krajem, může podat též obec. Odpůrcem je ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení

nebo zrušení jeho části je navrhováno. Návrh lze podle § 101b soudního řádu správního podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

.....

Mgr. Anna Chvojková
starostka obce

.....

Marcela Czerwinski
místostarostka obce

LEGENDA

doprava		
STAV	NÁVRH	
		SILNICE III.TŘÍDY
		ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ
		ŽELEZNIČNÍ/AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA
		CYKLOSTEZKA/ ZNAČENÁ CYKLOTRASA
		OCHRANNÉ PÁSMO KOMUNIKACE
		OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY
		OCHRANNÉ PÁSMO LETECKÝCH POZEMNÍCH ZAŘÍZENÍ
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ VÁCLAVA HAVLA PRAHA omezení staveb vzdušného vedení VN a VVN
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ VÁCLAVA HAVLA PRAHA výškové omezení staveb
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ VÁCLAVA HAVLA PRAHA se zákazem laserových zařízení (celé řeš. území; vyznačena hranice mezi sektory A a B)
		OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ VÁCLAVA HAVLA PRAHA výškové omezení staveb; ochranné pásmo pro RWY 04/22 pro RWY 06R/24L pro RWY 06/24 a RWY 12/30

elektrická energie		
		NADZEMNÍ VEDENÍ 110 kV
		NADZEMNÍ VEDENÍ 22 kV
		KABELOVÉ VEDENÍ 22 kV
		TRAFOSTANICE
		OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ EL. ENERGIE

zásobování plynem		
		PLYNOVOD VVTL
		PLYNOVOD VTL
		PLYNOVOD STL
		OCHRANNÉ PÁSMO zobrazeno pouze u VVTL, VTL
		BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO

telekomunikace		
		RADIORELÉOVÉ TRASY
		TELEKOMUNIKAČNÍ KABEL
		telekomunikační síť v zastavěném území nezobrazena
		TELEKOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ

vodní hospodářství		
		VODOVOD
		VODOJEM
		OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE na hranici řeš. úz. (Hostivice)
		KANALIZACE
		ČIŠTÍRNA ODPADNÍCH VOD
		ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q ₁₀₀
		AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ

ochrana kulturních hodnot		
		OCHRANNÉ PÁSMO NEMOVITÉ KULT. PAMÁTKY františkánský klášter v Hájků
		ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY zobrazena kat. I; zbytek území kat. III
		ARCHITEKTONICKÝ VÝZNAMNÉ STAVBY (z dat ÚAP)

ochrana přírody a půdního fondu		
		PŘÍRODNÍ PAMÁTKA HOSTIVICKÉ RYBNÍKY na hranici řeš. úz. (Hostivice)
		OCHRANNÉ PÁSMO PŘÍRODNÍ PAMÁTKY
		INVESTICE DO PŮDY - ODVODNĚNÍ hlavní odvodňovací zařízení; odvodňená plocha

zájmy MO ČR		
		CELÉ ÚZ.
		OBJEKT DŮLEŽITÝ PRO OBRANU STÁTU
		OCHRANNÉ PÁSMO OBJEKTU DŮLEŽITÉHO PRO OBRANU

ostatní		
		OBJEKT POŽÁRNÍ OCHRANY
		OCHRANNÉ PÁSMO NRBK

PŮR, ZŮR a nadřazené záměry		
		CELÉ ÚZ.
		CELÉ ÚZ.
		OBlast KRAJINNÉHO RÁZU 11 - Kladensko
		KORIDOR PRO EL. VEDENÍ 400 kV TR Výškov - TR Reporyje
		ROZVODNA EL. ENERGIE (zrealizována)

LEGENDA

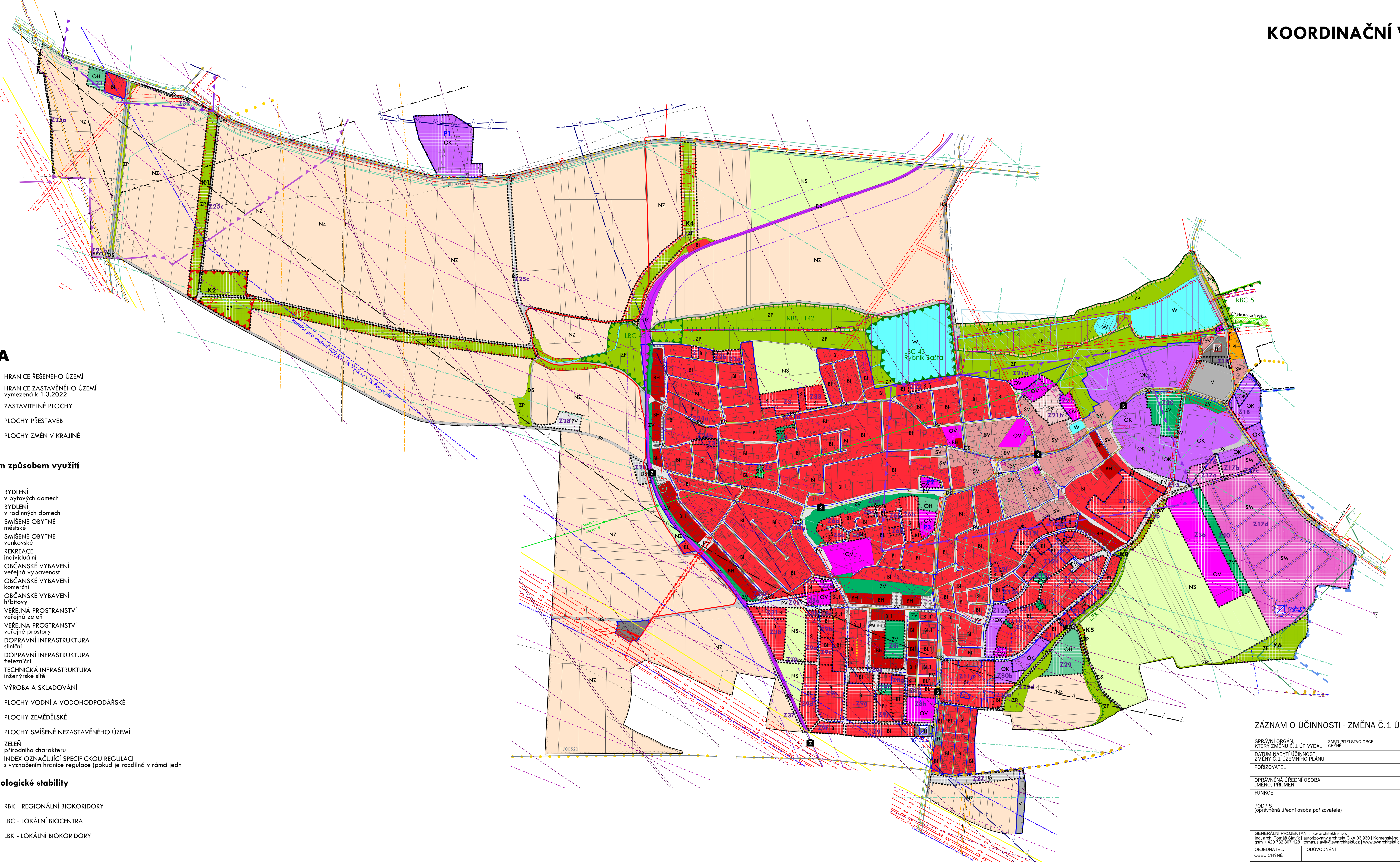
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ vymezená k 1.3.2022
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	PLOCHY PŘESTAVEB
	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

plochy s rozdílným způsobem využití		
PLOCHY stabilizované	PLOCHY změn	
		BYDLENÍ v bytových domech
		BYDLENÍ v rodinných domech
		SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské
		SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
		REKREACE individuální
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná vybavenost
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční
		OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejné prostory
		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA železniční
		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě
		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
		PLOCHY VODNÍ A VODOHODPODÁŘSKÉ
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		ZELEN přírodního charakteru
		INDEX OZNAČUJÍCÍ SPECIFICKOU REGULACI s vyznačením hranice regulace (pokud je rozdílná v rámci jedn

územní systém ekologické stability		
STAV	NÁVRH	
		RBK - REGIONÁLNÍ BOKORIDORY
		LBC - LOKÁLNÍ BIOCENTRA
		LBK - LOKÁLNÍ BOKORIDORY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany.

KOORDINAČNÍ VÝKRES



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI - ZMĚNA Č.1 ÚP CHÝNĚ	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č.1 ÚP VYDAL	ZASTUPITELSTVO OBCE CHÝNĚ
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	
PORÍZOVATEL	
OPRAVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA JMÉNO, PŘÍJMĚNÍ	
FUNKCE	
PODPIS (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	otisk úředního razítka pořizovatele

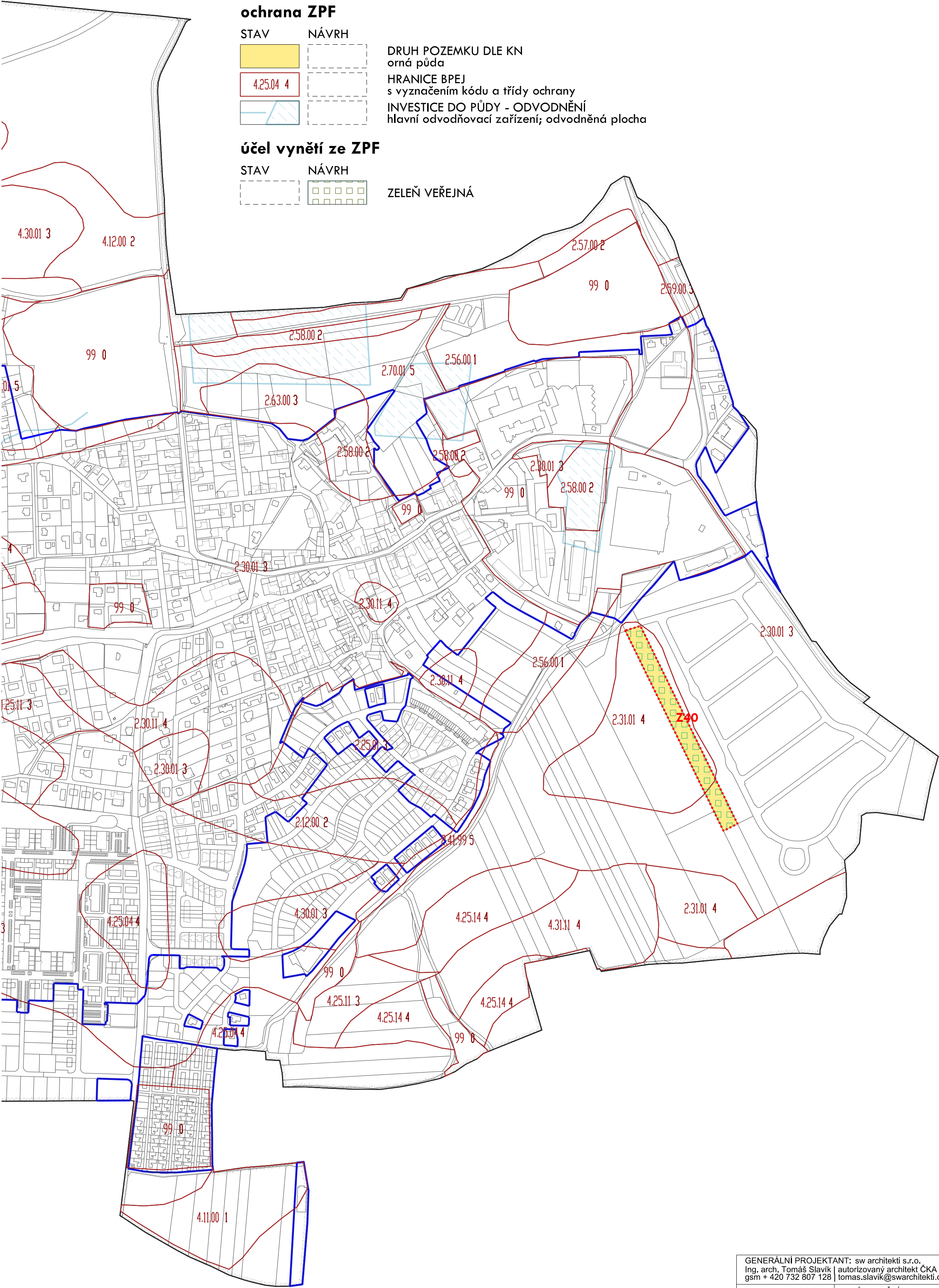
GENÉRALNÍ PROJEKTANT: sw architekti s.r.o. Ing. arch. Tomáš Slovák autorizovaný architekt ČKA 03 930 Komenského nám.17, 561 12 Brandýs nad Orlicí gsm + 420 732 807 128 tomas.slovak@swarchitekti.cz www.swarchitekti.cz	
OBJEDNATEL OBEC CHÝNĚ	ODŮVODNĚNÍ Č. ZAKÁZKY: DATUM: květen 2022
ÚZEMNÍ PLÁN CHÝNĚ- změna č.1	
KOORDINAČNÍ VÝKRES	MĚRÍTKO 1:5 000 Č. VÝKRESU B/II.2

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

LEGENDA - změna č.1

	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	PARCELNÍ KRESBA
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ vymezená k 1.3.2022
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY

ochrana ZPF		DRUH POZEMKU DLE KN orná půda HRANICE BPEJ s vyznačením kódu a třídy ochrany INVESTICE DO PŮDY - ODVODNĚNÍ hlavní odvodňovací zařízení; odvodněná plocha
STAV	NÁVRH	
4.25.04 4		
účel vynětí ze ZPF		ZELEŇ VEŘEJNÁ
STAV	NÁVRH	



GENERÁLNÍ PROJEKTANT: sw architekti s.r.o. Ing. arch. Tomáš Slavík autorizovaný architekt ČKA 03 930 Komenského nám.17, 561 12 Brandýs nad Orlicí gsm + 420 732 807 128 tomas.slavik@swarchitekti.cz www.swarchitekti.cz			
OBJEDNATEL: OBEC CHÝNĚ	ODŮVODNĚNÍ	Č. ZAKÁZKY:	DATUM: květen 2022
ÚZEMNÍ PLÁN CHÝNĚ- změna č.1		MĚŘITKO	Č. VÝKRESU
VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU		1:5 000	B/II.3