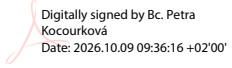


NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ za období 2021 – 2026

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90 stavebního zákona

schvalující orgán	Zastupitelstvo města Chýně
datum schválení	
číslo usnesení	
určený zastupitel	
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Bc. Petra Kocourková
podpis Bc. Petra Kocourková	otisk úředního razítka:
 Digitally signed by Bc. Petra Kocourková Date: 2026.10.09 09:36:16 +02'00'	

09/2026

OBSAH:

- A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ
- C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ
- D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI
- E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE
- H. ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ POŘIZOVANÉ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU
 - a) vymezení řešeného území
 - b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
 - c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
 - d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území
 - e) požadavky na uspořádání obsahu změny

Územní plán Chýně byl vydán Zastupitelstvem města Chýně dne 26. 10. 2021 jako opatření obecné povahy č. 1/2026, územní plán nabyl účinnosti 16. 11. 2021. Od vydání Územního plánu Chýně byly pořízeny a vydány dvě jeho změny:

- Změna č. 1 – nabyla účinnosti 3. 1. 2023
- Změna č. 2 – nabyla účinnosti 27. 12. 2025

Změna č. 2 ÚP Chýně převedla územní plán do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a uvedla územní plán do souladu s požadavky nového zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcích vyhlášek. Územní plán Chýně je územní plán s prvky regulačního plánu.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona, kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, jako pořizovatel, ve spolupráci s určeným zastupitelem ke zpracování Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Chýně za období 11/2021 až 08/2026 (dále také jen „Zpráva“).

Zpráva obsahuje Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Chýně pořizované s prvky regulačního plánu.

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Chýně je sídlo v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha. Počet obyvatel se od doby vydání územního plánu v roce 2021 významně navýšil, o cca 25 % (počet obyvatel k 1. 1. 2026 je 5168, ke dni 1. 1. 2021 byl počet obyvatel 4114).

Správní území obce zahrnuje katastrální území Chýně, rozloha území je 449,8 ha.

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. 8. 2024 ve Změně č. 2 územního plánu. Vzhledem k rozvoji obce je třeba zastavěné území v následující změně aktualizovat.

Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce

V územním plánu je stanovena následující koncepce rozvoje:

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

Územní plán stanovuje následující urbanistickou koncepci

- Organizované doplnění zástavby v dosud nezastavěných částech vlastního sídla
- Vytvoření centrálních prostorů sídla
- Definována jsou veřejná prostranství a veřejná zeleň jako významný prvek urbanistického charakteru sídla
- Respektování charakteru historické zástavby a urbanistické struktury
- Střední objemy staveb v plochách OK, OK.1, OV, menší objemy v SV, BI, BI.1, BI.2
- 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
- Průměrná výšková hladina zástavby v rámci ploch OK, OK.1 je 10 m nad přirozeným (původním) terénem

- Nová zástavba v zastavěném území i v rozvojových plochách nesmí negativně architektonicky a vizuálně ovlivňovat charakter stabilizovaného území.

Uvedené koncepce stanovené v územním plánu jsou nadále aktuální. Rozvoj sídla je v průběhu uplatňování územního plánu podporován a usměrňován do kompaktního menšího moderního městečka se zachováním venkovských prvků, je kladen důraz na vyvážený rozvoj bydlení a občanského vybavení i na současné zachování a rozvíjení komerčních areálů, jsou stabilizovány a posilovány přírodní prvky ve volné krajině.

Urbanistická koncepce klade důraz na respektování charakteru původní venkovské zástavby a struktury, vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek územní plán podporuje přeměnu centrálních prostor způsobem odpovídajícím rostoucí velikosti sídla, při současném zachování jeho charakteru a obrazu. Utváření kvalitní struktury sídla územní plán podporuje také stanovením požadavků na zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a územních studií ve vybraných důležitých nebo územně komplikovaných částech sídla.

Základní koncepce rozvoje a urbanistická koncepce odpovídají dosavadnímu stavu vývoje a předpokládaným potřebám sídla v následujícím období.

Přehled dosavadního využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu

Označení plochy	Název lokality	Výměra (ha)	Využito (%)
Bydlení individuální (BI, BI.1, BI.2)			
Z.2a	„Kamenice“	0,34	0 %
Z.3	„Kamenice“	0,82	0 %
Z.5	„Kaliště“	0,09	0 %
Z.6a	„Za Ovčínem“	0,48	0 %
Z.6b	„Za Ovčínem“	1,14	0 %
Z.6c	„Za Ovčínem“	0,08	0 %
Z.7a	„Háje“	0,19	0 %
Z.8j	„Opatovka“	0,36	100 %
Z.9a	„Opatovka“	0,59	0 %
Z.9b	„Opatovka“	0,28	0 %
Z.9c	„Opatovka“	0,37	0 %
Z.9d	„Opatovka“	0,91	0 %
Z.9e	„Opatovka“	1,38	0 %
Z.9f	„Opatovka“	0,34	0 %
Z.9g	„Opatovka“	1,06	0 %
Z.9i	„Opatovka“	0,43	0 %
Z.9j	„Opatovka“	0,91	0 %
Z.11a	„V Roklích 2“	2,56	cca 80 %
Z.11b	„V Roklích 2“	1,75	0 %
Z.11c	„V Roklích 2“	0,26	0 %
Z.12e	„V Roklích 1“	0,21	0 %
Z.12f	„V Roklích 1“	0,75	cca 50 %
Z.12g	„V Roklích 1“	0,33	cca 50 %
Z.12j	„V Roklích 1“	2,04	cca 50 %
Z.12k	„V Roklích 1“	2,36	cca 40 %
Z.13a	„Za humny“	2,50	0 %
Z.22	„Nad Baštou“	0,20	0 %
Z.30a	„Pod zahradnictvím“	0,30	0 %
Z.31	„Opatovka“	0,32	0 %
Z.33	„Kamenice“	0,47	0 %
Z.35	„Kamenice“	0,14	0 %
Z.38	„Opatovka“	0,93	0 %

Celkem		24,93 ha	5,4 ha, tj. cca 21,7 %
S m í š e n é o b y t n é m ě s t s k é (SM)			
Z.16	„Při malém okruhu“	0,38	0 %
Z.17a	„Pod horou“	0,29	0 %
Z.17b	„Pod horou“	0,56	0 %
Z.17d	„Pod horou“	13,80	0 %
Celkem		15,03	Plochy zatím nevyužity
S m í š e n é o b y t n é v e n k o v s k é (SV)			
Z.21b	„Starý mlýn“	0,87	0 %
Celkem		0,87	Plochy zatím nevyužity

Dále je v územním plánu navrženo cca 7,56 ha zastavitelných ploch občanského vybavení, z toho cca 5,18 ha určeno pro veřejnou občanskou vybavenost. Z těchto ploch největší zastavitelná plocha Z.36 „Pod Horou“ o velikosti 3,53 ha je využita pro nedávno dokončenou základní školu. Jako plochy občanského vybavení jsou zároveň určeny některé transformační plochy, u transformačních ploch T.2 a T.3 (U hřbitova) se předpokládá přestavba na budoucí centrum města a s tím související občanské vybavenosti.

Rozvoj zástavby probíhá dynamicky, z části je sídlo rozvíjeno i v zastavěném území. Celkový rozsah zastavitelných ploch určených nebo přípustných pro bydlení je téměř 40 ha, z toho byly v posledním období využity plochy v rozsahu cca 5,4 ha. Zatím nezastavěna je největší zastavitelná plocha Z.17d - plocha smíšené (SM), pro tuto plochu byl pořízen Regulační plán RP.1 Pod Horou. Územní plán vymezil větší zastavitelné plochy zejména na jihu a v jihovýchodní části sídla a dále dílčí zastavitelné plochy (většinou proluky) uprostřed a na okrajích sídla.

Z dosavadního vývoje počtu obyvatel vyplývá, že je Chýně jedním z nejrychleji rostoucích měst (za posledních 5 let nárůst obyvatel 28,7 %), což vytváří tlak na zajištění občanského vybavení a odpovídající dopravní a technické infrastruktury a zlepšování služeb.

Vzhledem ke snaze o organizovaný rozvoj zástavby a rychle rostoucímu počtu obyvatel je vymezen dostatečný rozsah zastavitelných ploch pro následující období a potřeba vymezování nových zastavitelných ploch v sídle ani z následujícího hodnocení nevyplývá.

Koncepce veřejné infrastruktury

• Dopravní infrastruktura

Koncepce silniční dopravy je dána uspořádáním a rozvojem komunikační sítě. Vzhledem k silné silniční dopravě je navržena plocha pro silniční obchvat jižně od sídla a jsou vytvořeny podmínky pro realizaci opatření pro zklidnění silniční dopravy.

Dále koncepce počítá s doplněním sítě místních komunikací a ploch pro odstavení osobních automobilů, využitím ploch v krajině pro cyklistiku a pěší.

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

• Technická infrastruktura

Kanalizace

Koncepce technické infrastruktury předpokládá likvidaci odpadních vod ve stávající ČOV Chýně. I přes intenzifikaci ČOV Chýně na 6000 EO, je nutno kvůli vyčerpané kapacitě ČOV dále intenzifikovat. Koncepce počítá s intenzifikací na 9900 EO. Pro již zkolaudované stavby (do dne vydání ÚP) územní plán umožňuje individuální likvidaci splaškových odpadních vod.

Likvidace dešťových vod je předpokládána na vlastních pozemcích.

Zásobování pitnou vodou

Město je zásobováno pitnou vodou z veřejného vodovodu a z individuálních zdrojů a voda je zajištěna akumulací vody z pražského vodovodu ve vodojemu.

V současné době je vodovodní síť funkční, územní plán počítá se zásobováním vymezených rozvojových ploch ze stávající vodovodní sítě popř. z individuálních zdrojů.

Před výstavbou v ploše Z.17d je podmíněno vybudováním dolního tlakového pásma a AT.

Stávající koncepce veřejné technické a dopravní infrastruktury nadále vyhovují.

- **Občanské vybavení**

Územní plán umožňuje realizaci základního občanského vybavení v rámci ploch bydlení a občanské vybavenosti. Pro další rozvoj občanského vybavení navrhuje ÚP Chýně plochy OV. Při realizaci občanského vybavení je kladen důraz na slučitelnost s charakterem území. V současnosti obec disponuje jednou mateřskou školou, dvěma základními školami a hřbitovem. Navržen je také další rozvoj občanské vybavenosti v souvislosti s rychle narůstajícím počtem obyvatel, zejména rozvoj školských zařízení, sportovních zařízení a rozšíření hřbitova v rámci transformace sběrného dvora.

V posledních letech dochází k postupnému rozvoji občanského vybavení, který navazuje na koncepci stanovenou územním plánem. Dochází zejména k realizaci a rozšiřování občanského vybavení v plochách občanského vybavení a bydlení. Stávající koncepce občanského vybavení vyhovuje.

- **Veřejná prostranství**

Územní plán dále navrhuje rozšiřování sítě veřejných prostranství pro zachování prostupnosti územím. Navrženo je doplnění sítě místních komunikací, zajištění pěšího propojení i plochy veřejné zeleně, sportoviště a sportoviště v krajině.

Stávající koncepce veřejných prostranství vyhovuje.

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán stanovuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v krajině s ohledem na její ochranu a zachování venkovského charakteru a zachování prostupnosti území. Je kladen důraz na revitalizaci krajiny, vymezena jsou veřejně prospěšná opatření pro prvky územního systému ekologické stability a plochy pro vybudování protierozních opatření. Územní plán dále navrhuje rozšiřování sítě veřejných prostranství pro zachování prostupnosti územím a chrání nezastavěné území před oplocováním.

Stávající koncepce uspořádání krajiny vyhovuje.

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, ty jsou dále děleny na hlavní využití, přípustné využití a nepřípustné využití. V plochách jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Územní plán v souladu s možností stanovenou stavebním zákonem obsahuje i regulativy s prvky regulačního plánu, tyto podmínky umožňují detailnější požadavky na využití pozemků a staveb. Rozsah stanovených podmínek je většinou postačující pro rozhodování v území, požadavky na detailní úpravy podmínek jsou obsaženy v Návrhu zadání změny č. 3 Územního plánu Chýně.

Požadavky na změny ploch s rozdílným využitím a podmínek prostorového uspořádání jsou zpracovány do Návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu Chýně.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Územní plán vymezuje zejména veřejně prospěšné stavby veřejných prostranství, občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury a dále veřejně prospěšná opatření pro zakládání prvků ÚSES.

V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva.

Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V územním plánu je uloženo zpracování územní studie ÚS.3a a ÚS.3b, obě územní studie již byly zpracovány.

Územní studie ÚS 3b Chýně byla schválena dne 19. 12. 2025 a vložena do evidence územního plánování.

Územní studie ÚS 3a Chýně byla schválena dne 15. 8. 2025 a vložena do evidence územního plánování.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

V územním plánu je vymezena plocha s označením RP.1, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu (zastavitelné plochy Z16, Z17a, Z17b a Z17d.).

Regulační plán RP.1 Chýně – Pod Horou byl pořízen a vydán zastupitelstvem města Chýně, nabyt účinnosti 10. 3. 2026.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán neobsahuje etapizaci.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Z úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice nevyplynuly žádné nové problémy k řešení v Územním plánu Chýně.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje České republiky (dále také „PÚR“) byla schválena vládou České republiky, usnesením ze dne 20. 7. 2009, v současné době je PÚR ve znění platných aktualizací (č. 1 až 7) a Změn č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky. Změna č. 9 PÚR České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 a Změna č. 8 byla schválena usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025, ve znění závazném od 1. 10. 2025 (dále jen „Politika územního rozvoje České republiky“ nebo „PÚR ČR“).

Území města je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a současně jako součást specifické oblasti – SOB9, Specifické oblasti SOB10 (oblast pro rozvoj výroby energie ze slunečního záření) a specifické oblasti SOB11 (oblast pro rozvoj výroby energie z větrné energie).

Specifická oblast SOB9 je vymezena jako oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro specifickou oblast SOB9 byla v PÚR ČR stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, z nich mj. vyplývá úkol pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

Územní plán reaguje na požadavky stanovené v PÚR ČR pro tuto specifickou oblast, tím, že vytváří podmínky pro rozvoj odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny nastavením podmínek využití ploch (např. doplněním liniové zeleně podél cest, omezením plošného rozvoje zástavby), zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny zejména návrhem prvků ÚSES, vytváří podmínky pro revitalizaci a renaturaci Litovického potoka, požaduje upřednostnění akumulace a likvidace srážkových vod na vlastních pozemcích staveb, chrání plochy veřejné a sídelní zeleně.

Územní studie krajiny správního obvodu krajiny ORP Černošice (dále také jen „ÚSK“) území Chýně zahrnuje převážně do dvou krajinných okrsků - do krajinného okrsku „08 – Zápraží“ a „10 – Plošina“. V okrsku 08 Zápraží územní studie uvádí následující prioritní opatření:

- Vytvořit podmínky pro realizaci robustního zeleného rekreačního prostupu od Zličína/Řep/Ruzyně přes Hostivické rybníky a Hájek až do povodí Kačáku a na Křivoklátsko.
- Vytvořit podmínky pro transformaci zemědělské krajiny mezi Hostivicemi, Chýní, Sobínem a Pražským okruhem v parkově upravenou rekreační kulturní krajinu.

- Rozčlenění velkých půdních bloků západně od Chýně a Hostivic sítí cest s doprovodnou zelení.
- Neudržovat soustavu meliorací u Jenče a Chýně, aby samovolně přestala plnit svou funkci.
- Revitalizovat rybniční síť a stanovit limity intenzivního rybochovu ve vodních nádržích.
- Vytvořit podmínky pro revitalizaci horního toku Jenečského potoka západně od Jenče.
- Vytvořit podmínky pro maximální možné otevření zatrubněných sekcí Jenečského potoka v Jenči a Hostivici.
- Rozvoj sídel krajinného okresku realizovat využíváním vnitřních rezerv a předcházet dalšímu rozšiřování zastavěného území.

V okrsku 10 Plošina územní studie uvádí následující prioritní opatření:

- Revitalizace prameniště a nivy Radotínského potoka.
- Realizace zelené rekreační osy z Prahy do údolí Kačáku severně od Ptic.
- Zajištění bezpečného spojení mimo silniční síť pro pěší a cyklisty z Drahelčic do Úhonic, Chýně a Rudné, z Úhonic do Chýně a na Hájek a z Ptic do Červeného újezdu, na Hájek a do Chýně.

Uvedená opatření doporučená z ÚSK a řešitelná v územním plánu jsou v Územním plánu Chýně zohledněna, případně je možné je dle Územního plánu Chýně uskutečňovat.

Politika územního rozvoje ukládá, že při vymezování záměrů je mj. potřeba vytvářet podmínky pro rozvoj zelené infrastruktury a bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy. Politika dále ukládá bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy. Obec Chýně v roce 2009 dokončila komplexní pozemkové úpravy ve kterých byla řešena protierozní opatření v rámci Plánu společných zařízení a současně jsou jako protierozní opatření a opatření ke zlepšení retenčních schopností krajiny v územním plánu vymezeny plochy K.1 - K.8. Změna č. 3 Územního plánu případně prověří potřebu upřesnění podmínek pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění.

Politika územního rozvoje stanovila pro obce zahrnuté v ploše SOB10 úkol prověřit území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování, současně zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky. V Územním plánu Chýně je využití pro slunečních a větrných elektráren v nezastavěném území vyloučeno. Ve Změně č. 3 lze podmínky pro umístění fotovoltaik na území města Chýně v částech s méně kvalitními půdami prověřit.

Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581/24 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. Změna č. 1a Územního rozvojového plánu nabyla účinnosti 18. 7. 2026 a Změna č. 2 Územního rozvojového plánu nabyla účinnosti 25. 8. 2026.

Územní rozvojový plán na území města Chýně nevymezuje žádné záměry.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v aktualizovaném znění. (dále jen „ZÚR SK“).

ZÚR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 – rozvojová oblast Praha. ZÚR SK potvrzují město Chýně jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, kdy v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a celostátního významu existují zvýšené požadavky na změny v území.

Pro územní plánování stanovují úkol vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti spádového území. Koncepce územního plánu Chýně obsahuje cíl vytvoření malého soběstačného sídla v dosahu Prahy s vyváženou skladbou bydlení, krátkodobé rekreace a možností pracovních

příležitostí. Samotné podmínky v plochách s rozdílným způsobem využití umožňují rozvoj obslužných funkcí občanského vybavení a služeb v dostatečném rozsahu odpovídajícím požadavkům rozvíjejícího se sídla.

ZUR SK vymezují na území města Chýně následující koridor pro veřejně prospěšné opatření:

- Regionální biokoridor RK1142 Břevská Rákosina - Hostouň

Regionální biokoridor RK1142 je v Územním plánu Chýně vymezen.

Ze ZÚR SK dále vyplývá úkol vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků. Územní plán vymezil plochy vhodné k realizaci protierozních opatření a opatření zlepšujících retenční schopnosti krajiny, samostatná protipovodňová opatření patření nejsou navrhována. Zastavitelné plochy i zastavěné území se nacházejí mimo záplavové území Litovického potoka.

Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACÍ

Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplynula potřeba pořízení změny územního plánu, jejíž předmětem budou převážně dílčí úpravy vyplývající z doručených podnětů na změnu územního plánu a zpřesnění stávajících podmínek. Návrh zadání změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování Územního plánu Chýně.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Chýně obdrželo v uplynulém období následující podněty vlastníků pozemků na změnu Územního plánu Chýně:

1. Podnět pana Michala Fuky, bytem Za Ovčínem II 844, 253 03 Chýně, jako vlastníka pozemku parc. č. 166/206, k. ú. Chýně, ve kterém navrhuje změnu ve vymezení severní části tohoto pozemku z plochy ZP – zeleň parková a parkově upravená, kterou nelze oplotit, do plochy bydlení, s tím, že pozemek není vhodně přístupný pro veřejnost.

Vyhodnocení podnětu:

Plocha veřejné zeleně byla v daném místě vymezena již v původním územním plánu sídelního útvaru, jako součást systému sídelní zeleně doplňujícího rozsáhlé plochy pro rozvoj bydlení. Parcelace pozemků pro rodinné domy v dané lokalitě částečně nerespektovala vymezení ploch v územním plánu, kdy severní část pozemku o rozsahu cca 241 m² veřejné zeleně ponechala jako součást pozemku pro stavbu rodinného domu. Výměra části pozemku parc. č. 166/206 v ploše bydlení je cca 882 m², což odpovídá velikosti okolních zastavěných stavebních pozemků. Sousední pozemky s rodinnými domy hranici zeleně převážně respektují. Jedná se o souvislý pás zeleně, město Chýně má těchto ploch velmi omezený rozsah. Z uvedených důvodů podnět nebude projednáván ve Změně. č. 3 Územního plánu Chýně.

2. Podnět pana Jana Kopeckého, bytem Javorová 505, 253 03 Chýně, jako vlastníka pozemku parc. č. 724, k. ú. Chýně, ve kterém navrhuje změnu ve vymezení pozemku parc. č. 724, k.ú. Chýně,

o velikosti 3 563 m², z plochy ZK – zeleň krajinná do plochy BI bydlení v rodinných domech, s tím, že se nejedná se o součást ÚSES a vlastníci nemůže uplatnit vlastnická práva.

Vyhodnocení podnětu:

Pozemek parc. č. 724, k. ú. Chýně, se nachází v prostoru nad rybníkem Bašta, severně od hranice zastavěného území sídla. Pozemek je součástí souvislého pásu pozemků přírodního charakteru. Pozemek se cca z poloviny nachází v aktivní zóně záplavového území, na pozemek zasahuje energetické vedení a jeho ochranné pásmo. V platném územním plánu je pozemek vymezen mimo plochy ÚSES, v roce 2023 zpracovaný Plán ÚSESS ORP Černošice navrhuje rozšíření lokálního biocentra Rybník Bašta na pozemek parc. č. 724, k. ú. Chýně a na další sousední pozemky v souladu s metodikou vymezení ÚSES. Pozemek je z důvodu své polohy, charakteru a existenci limitů pro zástavbu nevhodný, Město Chýně má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení ve vhodnějších lokalitách. Z uvedených důvodů podnět nebude projednáván ve Změně. č. 3 Územního plánu Chýně.

3. Podnět společnosti BENet Praha, spol. s r.o., IČO: 47125331, se sídlem Křesomyslova 284/23, Nusle, 140 00 Praha 4, jako vlastníka pozemků parc. č. st. 22/31, a parc. č. 1923, k. ú. Chýně, ve kterém požaduje navrácení a uvedení pozemků do jejich původního a skutečného stavu, tj. do funkčního využití Občanské vybavení – komerční OK, s tím, že pozemky jsou zařazeny bez souhlasu vlastníka jako veřejné prostranství, nikdy tak nebyly užívány.

Vyhodnocení podnětu:

Pozemky byly v původním územním plánu vymezeny do plochy ostatní zeleně a propojovací komunikace byla vymezena uvnitř areálu. S ohledem na pozdější využití areálu byl pozemek veřejného prostranství pro komunikaci vymezen do okrajové polohy mimo areál. Územní plán vymezením veřejného prostranství na uvedených pozemcích vyjadřuje ideální cílovou koncepci sítě ulic a veřejných prostranství, kdy tato vymezená komunikace je důležitá pro propojení jednotlivých částí rozvíjejícího se sídla, mj. propojení k nově vybudované základní škole. Pozemky jsou zároveň součástí plochy řešené v rámci Územní studie US.3a Chýně. Územní studie navrhla podrobné řešení dopravní sítě v prostoru přestavbových areálů na rozmezí lokalit US.3a a US.3b a zohlednila i vazby na navazující území. Podle územní studie jsou pozemky navrženy k využití pro veřejné prostranství komunikací a související zeleň. Z uvedených důvodů podnět nebude projednáván ve Změně. č. 3 Územního plánu Chýně.

4. Podnět společnosti OXES Poly, s.r. o., IČO: 24684325, se sídlem Španělská 742/6, 120 00 Praha 2 – Vinohrady, jako vlastníka pozemků, ve které požadují změnu zařazení části pozemku parc. č. 156/95, k. ú. Chýně a části pozemku parc. č. 156/96, k. ú. Chýně (zastavitelná plocha Z.7b) z ploch OV občanské vybavení všeobecné do ploch s funkčním využitím plochy SM smíšené obytné městské a úpravu regulativů pro tuto plochu:
- zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50 % z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40 % z celkové plochy stavebního pozemku (dnes 30 % a 40 %),
 - minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 30 % z celkové plochy stavebního pozemku (dnes 40 %),
 - výšková hladina: Maximální výška objektu je 18m od původního terénu (dnes 15 m),
 - počet nadzemních podlaží: Max 4 nadzemní podlaží + podkroví (dnes 3+P).

Vyhodnocení podnětu:

Pozemek byl pro občanské vybavení vymezen již v původním územním plánu. Plocha se nachází uprostřed zástavby s rodinnými domy. Platné regulativy plochy OV umožňují intenzivnější a vyšší zástavbu v daném místě v souvislosti s funkcí občanského vybavení, neboť charakter takového využití vyžaduje intenzivnější využití pozemku. Vymezením do plochy smíšené městské by byla umožněna výstavba bytového domu, zároveň s návrhem úpravy regulativů na zintenzivnění využití pozemku. Změna pozemku do plochy pro intenzivní bytovou stavbu uprostřed zástavby rodinných domů není koncepční a nemá opodstatnění. Podnět na úpravu vymezení ploch a podmínek využití na uvedených pozemcích bude ve Změně. č. 3 územního plánu Chýně prověřen.

5. Podnět společnosti Technická správa Hostivice Jih s.r.o., IČ: 272 36 871, se sídlem U Chýně 1130, 253 01 Hostivice, ve kterém žádají o zařazení pozemku parc. č. 147/21(orná půda), a pozemků parc. č. 147/22, 147/23 a 147/24 (ostatní plocha), vše v k.ú. Chýně, do plochy bydlení. Na pozemcích parc. č. 147/23 a 147/24 dosud stojí stavba základnové stanice GSM, v současné době probíhá její odstranění, plocha technické infrastruktury již nebude potřeba. Záměrem Společnosti je využít pozemky k výstavbě rodinných domů a sjednotit tak využití území s charakterem okolní zástavby.

Vyhodnocení podnětu:

Pozemky se nacházejí v lokalitě řadové a atriové zástavby rodinných domů, celková velikost pozemků navrhovaných ke změně je 847 m², v současnosti jsou tyto pozemky bez staveb a tvoří proluku. Lokalita bydlení má rozlohu cca 2,8 ha, vyznačuje se velmi hustou zástavbou, nachází se na okraji sídla mimo přímou dostupnost veřejných rekreačně oddychových ploch. Vzhledem k absenci jakéhokoliv veřejného prostranství nad rámec komunikací není vhodná změna pozemků do ploch bydlení (např. s ohledem na obecný požadavek prováděcí vyhlášky, kdy pro každé 2 ha zastavitelných ploch bydlení se vymezuje plocha min. 1000 m² veřejného prostranství), ve Změně č. 3 ÚP se proto doporučuje vymezení pozemků prověřit do plochy veřejného prostranství, zeleně, hřiště apod.

6. Podnět paní Olgy Dostálové a Tomáše Novotného, oba bytem okružní 43, Chýně, oba v zastoupení Ing. arch. Petrem Horákem, Pardubická 793/1, 104 00 Praha 10 – Uhřetěves, ve kterém žádají o změnu využití pozemku parc. č. 826, k.ú. Chýně, na V – výroba a skladování, stejně jako je na sousedním pozemku parc. č. 827. Přikládá studii využití, jedná se o haly se služebními byty.

Vyhodnocení podnětu:

Pozemek parc. č. 826, k.ú. Chýně má rozlohu 4368 m², nachází se vedle pozemku se stávající výrobou, situovaného ve volné krajině. Pozemek je z převážné části vymezen v ploše AU plochy zemědělské, v severní části je na pozemku vymezena plocha DS dopravní infrastruktury pro jižní obchvat obce. Vlastník předpokládá využití pro haly se služebními byty. Pozemek se nachází na půdách podléhajících I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, jedná se o nejkvalitnější půdy. Město Chýně má významnou část sídla ve své severovýchodní části využívanou pro výrobně komerční areály, v dostatečném rozsahu, rozšiřování těchto aktivit ve volné krajině a na nejkvalitnějších půdách v současnosti není potřebné. Z uvedených důvodů podnět nebude projednáván ve Změně č. 3 územního plánu Chýně.

7. Podnět pana Romana Rajtory, bytem V Pískách 49, Chýně, ve kterém žádá o změnu způsobu využití pozemků parc. č. 767 a 768, k.ú. Chýně z „veřejná prostranství“ na „Smíšené obytné městské“. V původním ÚP byly pozemky vedeny jako zastavitelná plocha.

Vyhodnocení podnětu:

Pozemky parc. č. 767 a 768, k.ú. Chýně, byly v původním územním plánu vymezeny do plochy ostatní zeleně v poloze při tehdejší účelové zemědělské komunikaci, na okraji sídla a hranici s volnou krajinou. V novém územním plánu byly v souvislosti s rozvojem sídla plochy v tomto území upraveny, byly vymezeny další zastavitelné plochy jižně od původní komunikace a současně byly upraveny parametry veřejných prostranství dle aktuálních podmínek. Původní i nový územní plán vymezují na části pozemku parc. č. 768 lokální biokoridor LBK.1, při využití plochy veřejného prostranství je třeba vedení prvku ÚSES zohlednit. Pozemky jsou jako součást ploch veřejných prostranství zahrnuty do navrženého systému ulic a veřejných prostranství města, jehož funkcí je kromě obsluhy pozemků a propojení jednotlivých částí sídla také zajištění fungování města jako společenského, kulturního a prostorového organismu. Navržená prostranství by proto svými

parametry měla odpovídat narůstajícímu významu sídla v souvislosti s jeho rozvojem a rostoucím počtem obyvatel. Z uvedených důvodů podnět nebude projednáván ve Změně. č. 3 územního plánu Chýně.

8. Podnět vlastníka pozemku paní Miloslavy Válkové, bytem 17. listopadu 858, Hostivice, ve kterém žádá o změnu ve vymezení pozemků parc. č. 785 a 786, k.ú. Chýně.

Vyhodnocení podnětu:

Pozemky parc. č. 785 a 786, k.ú. Chýně, se nacházejí v jižní části sídla, bez vazby na zastavěné území, tvoří úzký pruh pole. Pozemek parc. č. 786 o rozloze 4876 m² je vymezen jako součást a uprostřed rozlehlé plochy MU – smíšené krajinné všeobecné, pozemek parc. č. 785 o rozloze 60 m² je vymezen v ploše ZK zezeň krajinná. Pozemky jsou zařazeny ve 3. a 4. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je z důvodu své polohy k zařazení do zastavitelných ploch nevhodný, Město Chýně má v současnosti dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení ve vhodnějších lokalitách. Z uvedených důvodů podnět nebude projednáván ve Změně. č. 3 Územního plánu Chýně.

9. Podnět vlastníka pozemku pana Jay Manase, bytem Husníkova 2082/12, Praha 5, ve kterém žádá o změnu ÚP v ploše Z.12f o souhrnné výměře 1353 m² postavit dvojdom z důvodu rodinného bydlení, jedná se o pozemky parc. č. 126/39, 126/47 a 163/1, k.ú. Chýně.

Vyhodnocení podnětu:

Podmínky využití v ploše BI bydlení individuální jsou v územním plánu podrobně specifikovány pro jednotlivé zastavitelné plochy. Celková velikost pozemků vlastníka navrhovaných k prověření je 1353 m². Podle obecných podmínek v ploše BI platí, že minimální velikost pozemků pro dvojdom (tj. v součtu pro dva rodinné domy, které mezi sebou nevytvářejí volný prostor) je 1300 m², přičemž dvojdomy mohou mít pouze jeden byt v každém z domů. Vzhledem k celkové velikosti rozlohy pozemků vlastníka je proto vhodné podmínky stanovené v ploše Z.12f pro možnost umístění dvojdomu prověřit, současně s tím prověřit doplnění požadavku na umístění staveb v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství, jako na okolních pozemcích v dané lokalitě. Podnět na úpravu podmínek bude prověřen ve Změně č. 3 ÚP Chýně.

10. Podnět pana Martina Ryzníka, bytem Žalmanova 1191/10, Praha 4, ve kterém žádá o změnu zařazení pozemku parc. č. 777, k.ú. Chýně (celková velikost 7365 m²), do plochy bydlení, záměrem je stavba rodinného domu a garáže.

Vyhodnocení podnětu:

Pozemek parc. č. 777, k.ú. Chýně, se nachází v jižní části sídla, bez vazby na zastavěné území, tvoří úzký pruh pole. Pozemek parc. č. 777 o celkové rozloze 7365 m² je vymezen z převážné části jako součást rozlehlé plochy MU – smíšené krajinné všeobecné, severní část pozemku o velikosti cca 320 m² je vymezena v ploše ZK zezeň krajinná a jako součást lokálního biokoridoru s označením LBK1. Pozemek je převážně zařazen ve 3. a 4. třídě ochrany a částečně v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Pozemek je z důvodu své polohy k zařazení do zastavitelných ploch nevhodný, město Chýně má v současnosti dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení ve vhodnějších lokalitách. Z uvedených důvodů podnět nebude projednáván ve Změně. č. 3 ÚP Chýně.

11. Podnět Ing. Petra Duška, bytem Lidečská 127/21, 155 21 Praha, ve kterém požaduje změnu na části pozemku parc. č. 186/181 v k. ú. Chýně, a to vymezení plochy BI o velikosti 1260 m² a prodloužení přístupové cesty o 75 m². Podle platného územního plánu se pozemek nachází v nezastavěném území, v ploše NS – plochy smíšené. Vymezení plochy navrhuje případně výměnou za část plochy bydlení vymezené na pozemku parc. č. 186/1 o stejné velikosti.

Vyhodnocení podnětu:

Pozemek parc. č. 186/181 v k. ú. Chýně i pozemek 186/1 v k. ú. Chýně byly v původním územním plánu vymezeny v zastavitelné ploše určené pro bydlení. Pozemky jsou obklopeny již realizovanou zástavbou rodinných domů, tvoří rozlehlejší proluku v zástavbě, v částech navrhovaných ke změně jsou dopravně dostupné ze stávajících pozemních komunikací. Pozemky jsou zařazeny ve 3. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k množství zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení vymezených v územním plánu bude změna do plochy bydlení na části pozemku parc. č. 186/181, k. ú. Chýně, ve Změně č. 3 ÚP Chýně prověřována za současné redukce plochy bydlení Z.33 dle návrhu podatele.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, na zpracování Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR. Stávající územní plán respektuje koncepci a záměry sledované nadřazenou územně plánovací dokumentací.

H) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHÝNĚ POŘIZOVANÉ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím jsou dílčí lokality na území města Chýně.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Změna č. 3 Územního plánu Chýně prověří následující požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu a z podnětů na změnu v území:

Prověření úprav vyplývajících z aktuální PÚR ČR, nadřazené ÚPD a územně plánovacích podkladů

1. Prověřit vhodnost vymezení ploch vhodných pro umístování zařízení ze sluneční nebo větrné energie na území k.ú. Chýně v částech území s méně kvalitními půdami;
2. Prověřit podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině, účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod.);
3. Prověřit a aktualizovat vymezení územního systému ekologické stability s ohledem na zpracovaný odborný podklad Plán místního ÚSES ORP Černošice;

Prověření změn na základě uplatněných podnětů vlastníků pozemků a staveb

4. Prověřit podmínky v zastavitelné ploše Z.7b na pozemku parc. č. 156/96, k. ú. Chýně, v platném územním plánu vymezené v plochách OV - občanské vybavení všeobecné, pro vhodné využití dle současných podmínek a potřeb v daném území;
5. Prověřit změnu ve vymezení pozemků parc. č. 147/21, 147/22, 147/23 a 147/24, k. ú. Chýně, z ploch TU - technická infrastruktura všeobecná do vhodných ploch s ohledem na současné potřeby v intenzivně osídlené obytné lokalitě;
6. Prověřit podmínky využití v ploše Z.12f (pozemky parc. č. 126/39, 126/47 a 163/1, k. ú. Chýně) pro možné umístění stavby dvojdomu s ohledem na velikost pozemků, popřípadě upřesnit podmínky pro odstup staveb od veřejného prostranství, aby nebyl narušen charakter lokality;
7. Prověřit změnu ve vymezení části pozemku parc. č. 186/181, k. ú. Chýně, do plochy bydlení BI o velikosti 1260 m² a prodloužení přístupové cesty. S ohledem na vysoký počet zastavitelných ploch, bude plocha prověřována za současné redukce plochy bydlení Z.33;

Prověření dalších změn vyplývajících z uplatňování Územního plánu Chýně

8. Prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 816/485, k.ú. Chýně, z plochy občanského vybavení OV do plochy bydlení BI s ohledem na možnost zajištění původně předpokládaného vybavení v ostatních plochách nebo pozemcích;

9. Provéřít a upřesnit regulativy týkajících se požadavků na řešení oplocení (předpokládá se oplocení předzahrádek průhledné, výšky max. 1 m, ostatní oplocení výšky do 1,6 m s průhledností 50 %);
10. Provéřít podmínky týkajících se možnosti umísťování staveb pro bydlení na zastavěných pozemcích (výměnky), předpokládá se omezení z důvodu omezených kapacit veřejné ČOV a zásobení pitnou vodou na min. výměru 1 000 m² pro umístění vedlejších staveb (výminku);
11. Provéřít podmínky využití týkající se pozemku parc. č. 27/1, k.ú. Chýně, vymezeného v zastavitelné ploše Z.20 „Hřiště“ (Plocha ZP - zeleň parková a parkově upravená), podle Územní studie ÚS 3b Pivovary je doporučena změna na zastavitelnou plochu „Park“;
12. Provéřít změnu ve vymezení pozemku parc. č. st. 22/1, k.ú. Chýně, z plochy OK - občanské vybavení komerční na odpovídající plochu pro bydlení z důvodu stávajícího využití objektu (č.p. 28, bytový dům), tj. do plochy bydlení (BH), popřípadě do smíšené plochy (SM), včetně pozemků souvisejících s užíváním bytového domu např. pro zajištění parkování, při vymezení ploch zohlednit řešení Územní studie ÚS 3b Pivovary;
13. Provéřít a stanovit plochy řešené Územní studií ÚS 3b Pivovary a plochy navazujících veřejných prostranství (ulice Družstevní) jako plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, včetně stanovení základního obsahu plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, v regulativech zohlednit navržené podmínky z Územní studie ÚS 3b Pivovary;
14. Provéřít podminění změn v území uzavřením plánovací smlouvy i v ostatních plochách na území města Chýně;
15. Provéřít dílčí změny využití pozemků parc. č. 816/170 a 816/7 z ploch bydlení BI do ploch veřejných prostranství podle jejich skutečného využití, pozemky jsou součástí veřejného prostoru ulice Rudenská;
16. Provéřít úpravu podmínek na pozemku parc. č. 61/2, k.ú. Chýně, odpovídajících stávajícímu využití, popřípadě pozemek vymezit jako plochu, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy;
17. Provéřít upřesnění vymezení veřejných prostranství v zastavitelných plochách Z.9a-j v souladu s připravovaným konceptem výstavby 7. a 8. etapy obytného souboru Na Opatovce; části pozemků před oplocením vymezit jako veřejná prostranství s možností jejich započtení pro výpočet zastavěnosti na stavebních pozemcích;
18. V případě změny hranice katastrálního území města Chýně, provedené na žádost obcí města Chýně a města Rudná, vymezit plochy na pozemcích nově zahrnutých do území města Chýně v souladu s jejich plánovaným využitím. Do katastrálního území Chýně se navrhuje zahrnutí pozemků dnes označených parc. č. 266/1 a 181/13, k.ú. Dušníky u Prahy, město Rudná, jejich využití se předpokládá pro technickou infrastrukturu (sběrný dvůr);
19. Doplnit podmínky upřeshňující možnost obnovy staveb rodinných domů na stávajících zastavěných pozemcích, pokud nesplňují minimální výměru pro novostavbu rodinného domu;
20. Provéřít regulativ stanovení max. výšky zástavby v plochách BI a SV, popřípadě v podrobnosti s prvky regulačního plánu;
21. Provéřít upřesnění definic některých pojmů použitých v územním plánu z důvodu jejich jednoznačného výkladu;
22. Upřesnit podmínky pro umísťování výrobků plnicích funkcí stavby (výdejní boxy);
23. Vymezit stávající i navrhované komunikace a pěšiny zajišťující prostupnost území do ploch veřejných prostranství;
24. Provéřít případně další úpravy územního plánu při zachování jeho koncepce, vyplývající z právních předpisů aktuálních v době zpracování Návrhu Změny č. 3 Územního plánu Chýně, zejména z novely stavebního zákona 2026, tj. zohlednit případné nové formální požadavky, úpravy užitých pojmů apod.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem Změny č. 3 Územního plánu Chýně pořizované s prvky regulačního plánu je prověření dílčích změn ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a upřesnění podmínek jejich využití.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Požadavek na vyhodnocení vlivu Změny č. 3 Územního plánu Chýně na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá. V řešeném území ani v jeho těsné blízkosti se nenachází území evropsky významné

lokality nebo ptačí oblasti. Předmětem Změny jsou dílčí úpravy podmínek v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v platném územním plánu.

(Bude doplněno po projednání)

e) Požadavky na uspořádání obsahu změny

Změna územního plánu bude provedena v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a grafického standardu dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj.

Součástí bude zpracování Úplného znění Územního plánu Chýně po Změně č. 3.

Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Počet vyhotovení změny územního plánu bude 1 výsledné tištěné paré Změny č. 3 Územního plánu Chýně, úplné znění územního plánu po změně bude vyhotoveno elektronicky (potřeba tištěných paré bude upřesněna dle potřeby města).

Součástí výsledného předání budou protokoly o provedení bezchybné validace Změny č. 3 Územního plánu Chýně a Úplného znění Územního plánu Chýně po Změně č. 3.