

**ZMĚNA č.1**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

**CHÝNĚ**

**ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚPO**

**ČISTOPIS**



POŘIZOVATEL: Obecní úřad Chýně

PROJEKTANT: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Změna č.1 ÚPO Chýně

Řešené území: severozápadní, severní a jihovýchodní sektor sídla Chýně

Pořizovatel: obecní úřad Chýně

Projektant: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

Ing. Stanislav Zeman  
autorizovaný urbanista  
číslo autorizace: ČKA 02 220  
Živnostenský rejstřík č.ŽO/011801/92 Zák  
IČO: 14 938 634  
DIČ: 006-380519/032

*Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:*

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Ing. Stanislav Zeman, | - odpovědný projektant                   |
| RNDr. Zdeněk Tomáš    | - urbanistické řešení, ochrana ZPF       |
| Ing. Tomáš Hocke      | - dopravní řešení a technická vybavenost |
| Firma Dináto          | - digitální zpracování                   |

| <b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>  |  |
|--|--|
| SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.1 ÚPO VYDAL: ZASTUPITELSTVO OBCE CHÝNĚ                            |  |
| ČÍSLO JEDNACÍ: 891/DMu/140/Ko  |  |
| DATUM VYDÁNÍ: 20.5. 2010   |  |
| DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI: 8.6. 2010  |  |
| JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRAVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:<br>ING. VĚRA KOVÁŘOVÁ<br>starostka obce |  |
| RAZÍTKO A PODPIS   |  |

## OBSAH:

|  |          |
|--|----------|
| <b>ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚPO</b>  | <b>4</b> |
| a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem  | 4        |
| b) Údaje o splnění zadání Změny č.1 ÚPO  | 4        |
| c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území   | 5        |
| d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno | 7        |
| e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa   | 7        |
| f) Doplnění obecně závazné vyhlášky č. 3/2004, o vyhlášení závazné části územně plánovací dokumentace – Územního plánu obce Chýně, v důsledku Změny č.1 Územního plánu obce Chýně  | 8        |
| g) Úplné znění obecně závazné vyhlášky č. 3/2004 o vyhlášení závazné části územně plánovací dokumentace - Územního plánu obce Chýně  | 13       |

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 ÚPO

## **a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Území obce Chýně, v němž se plochy navržené Změnou č.1 ÚPO nacházejí, je situována v území správního obvodu obce s rozšířenou působností, kterou je město Černošice. Rozvoj obce v posledním desetiletí ovlivnila geografická poloha obce v bezprostředním západním zázemí hlavního města Prahy - na křižovatce silnic III. třídy č.00513, č.00514 a č.00518, v blízkosti rychlostní silnice R6 a dálnice D5. Od Prahy je obec vzdálena cca 5 km.

Výhodná poloha v bezprostředním zázemí hlavního města dává obci velkou příležitost stát se jedním z významných obytných satelitů Prahy, zaměřeného především na kvalitní bydlení v rodinných a bytových domech, v relativně hodnotném přírodním prostředí.

Územím obce prochází nadřazený systém technické infrastruktury: vysokotlaký plynovod DN 100 (na jižním okraji katastru ve směru od Rudné) a trasa regionálního elektrického vedení VVN 110 kV (na jihozápadním okraji katastru).

Z hlediska přírodních hodnot je mimořádně významná skutečnost, že údolím Litovického potoka prochází v severní části obce regionální biokoridor RBK 1142.

Z hlediska širších územních vztahů však nedojde řešením Změny č.1 územního plánu obce Chýně k žádným zásahům do uvedených územně technických struktur řešeného zájmového území, ani do území sousedních obcí.

Dne 18. 6. 2008 bylo schváleno zadání Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje. Změna č.1 ÚPO Chýně není se schváleným zadáním ZÚR v rozporu.

Do doby vydání ZÚR platí z hlediska nadřazené územně plánovací dokumentace pro řešené území územně plánovací dokumentace Územního plánu velkého územního celku Pražský region, schváleného 18.12. 2006. Veškeré koncepční záměry a omezující skutečnosti vyplývající z tohoto ÚPVÚC nejsou Změnou č.1 ÚPO dotčeny.

## **b) Údaje o splnění zadání Změny č.1 ÚPO**

Předmětem zadání Změny č.1 ÚPO Chýně bylo vymezení pěti ploch pro výstavbu prostřednictvím čistě obytných ploch s individuální bytovou výstavbou. Dále byly na ploše Z1-1 (na západním okraji lokality Kaliště - u železniční trati) požadovány bytové domy doplněné rodinnými domy. Zadání Změny č.1 ÚPO požadovalo i vymezení ploch

pro občanskou vybavenost, pro volný čas, sport a rekreaci, pro veřejnou zeleň a pro železniční zastávku, parkoviště a autobusovou točnu.

Jednotlivé plochy řešené Změnou č.1 ÚPO požadavky zadání respektují. Změna č.1 také uvádí podmínky – regulativy a limity využití území.

Nad rámec schváleného zadání je doplněna plocha pro volný čas, sport a rekreaci Z1-9 jako veřejně prospěšná stavba.

Pokud se týká požadavku na rozšíření stávající čistírny odpadních vod, je v současné době připravena a dotací podpořena její rekonstrukce. Po rekonstrukci bude zajištěna kapacita ČOV i pro rozsáhlou bytovou výstavbu připravovanou v prostoru „Na Dušnicku“ (cca 100 rodinných domů, 49 řadových domů a 12 bytových domů). Vzhledem k tomu nehrozí v důsledku Změny č.1 ÚPO nebezpečí překročení kapacity ČOV.

### **c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je zjednodušeno skutečností, že nově vymezené plochy v rámci Změny č.1 ÚPO plynule navazují na zastavěné území, nebo jej vhodně doplňují. Nevznikají tak žádné nové zastavitelné plochy narušující krajinné prostředí a jiné architektonicko-urbanistické hodnoty. V důsledku toho není přijaté řešení v rozporu s udržitelným rozvojem území obce.

V rámci přijatého řešení vymezuje Změna č.1 ÚPO Chýně celkem 11 zastavitelných ploch – 5 čistě obytných území, tři dopravní plochy a po jedné ploše pro občanskou vybavenost, pro volný čas, sport a rekreaci a pro veřejnou zeleň. Následující přehled uvádí podrobnější využití zastavitelných ploch.

| Označení a funkční využití plochy   | Rozloha v ha | Přijaté řešení – jeho charakteristika, výhody a důsledky na další rozvoj území   |
|---|--------------|--|
| Z1-1<br>čistě obytné území (individuální rodinné domy + bytové domy), ochranná a izolační zeleň | 1,44         | - kapacita 10 bytových domů po 10 b.j. a 7-8 rodinných domů<br>- uspořádání bytové výstavby na západním okraji sídla bude stejné (jako stávající zástavba podél železniční trati v sousedních lokalitách Kamenice a Háje                       |
| Z1-2<br>vlaková zastávka  | 0,05         | - přijaté řešení zlepšuje dopravní obsluhu ploch bydlení výstavbou vlakové zastávky při východním okraji železnice (procházející podél západního okraje urbanistického půdorysu Chýně)<br>- přístup k zastávce bude přímo ze silnice III/00514 |

| Označení a funkční využití plochy                          | Rozloha v ha | Přijaté řešení – jeho charakteristika, výhody a důsledky na další rozvoj území   |
|--|--------------|--|
| Z1-3<br>parkoviště   | 0,17         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- podél západní strany železnice je navrženo parkoviště</li> <li>- nová parkovací plocha zvýší počet parkovacích míst pro bytové domy v západním sektoru obce</li> <li>- při výstavbě parkoviště bude nutno chránit kompaktní kvalitní zeleň podél trati a zkvalitnit polní cestu, která tuto zeleň provází</li> </ul>  |
| Z1-4<br>autobusová točna                                   | 0,10         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- v části plochy vymezené schváleným územním plánem pro parkoviště je při východní straně železnice navržena autobusová točna</li> </ul>  |
| Z1-5,6,7<br>čistě obytné území (individuální rodinné domy) | 0,83         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- kapacita 4 individuální rodinné domy</li> <li>- plochy Z1-5 až Z1-7 jsou vymezeny v jižní části lokality Opatovka, v prostoru, kde navrhuje schválený ÚPO individuální bydlení, veřejnou zeleň, občanskou vybavenost, parkoviště a obratiště autobusů)</li> <li>- v ochranném pásmu vedení elektrické energie VN 22 kV procházejícího jihovýchodním okrajem plochy Z1-7 nebudou realizovány žádné stavby</li> </ul>   |
| Z1-8<br>veřejná parková zeleň                              | 0,11         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- přijaté řešení řeší potřebu rozšíření ploch zeleně s parkovou úpravou v lokalitě Kaliště</li> <li>- jihovýchodním okrajem plochy Z1-8 probíhá vedení elektrické energie VN 22 kV, které jiné využití než veřejnou zeleň neumožňuje</li> </ul>   |
| Z1-9<br>plocha pro volný čas, sport a rekreaci             | 0,07         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- cílem přijatého řešení je potřeba rozšíření sportovních ploch v lokalitě Kaliště</li> <li>- v ochranném pásmu vedení elektrické energie VN 22 kV procházejícího plochou Z1-9 ve směru jihozápad-severovýchod není přípustná žádná výstavba</li> </ul>   |
| Z1-10<br>občanská vybavenost                               | 0,30         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- přijaté řešení lokalizuje na břehu přítoku Litovického potoka (v severozápadní části plochy vymezené schváleným územním plánem pro zahrádkářskou kolonii) plochu občanské vybavenosti</li> <li>- výhodou je snadné napojení na inženýrské sítě</li> <li>- severní hranici plochy Z1-10 představuje regionální biokoridor RBK 1142, který je nutno respektovat</li> <li>- lokalita leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru</li> <li>- problém spočívá v dopravní dostupnosti vymezené plochy s tím, že pro zpřístupnění bude nutné provést komplexní rekonstrukci příjezdových místních komunikací s výstavbou chodníků a se specifickým řešením prostoru před mateřskou školou</li> <li>- část plochy Z1-10 je vymezena pro neveřejnou zeleň</li> <li>- podmínkou využití plochy je vypracování a schválení regulačního plánu</li> </ul> |
| Z1-12<br>čistě obytné území (individuální rodinné domy)    | 2,74         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientační kapacita 20-25 individuálních rodinných domů</li> <li>- vyplnění proluky ve stávající zástavbě v jihovýchodním sektoru sídla</li> <li>- většina lokality leží na půdách nižší třídy ochrany</li> <li>- jižní hranici plochy Z1-12 tvoří plánovaný komunikační obchvat obce</li> <li>- lokalita leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru</li> <li>- při výstavbě bude nutno respektovat zeleň po obvodu lokality, resp. za úzkými parcelami stávající zástavby a pás zeleně osázený borovicemi, který by měl tvořit integrální součást dané lokality</li> <li>- speciální ochranu bude vyžadovat hodnotný solitérní strom – vrba – na východním okraji lokality</li> <li>- podmínkou využití plochy je vypracování a schválení regulačního plánu</li> </ul>   |

Plochy řešené Změnou č.1 jsou ovlivněny následujícími limity využití území:

- ochranné pásmo železnice (60 m) – plochy Z1-1, Z1-2, Z1-3 a Z1-4,
- ochranné pásmo budoucího komunikačního obchvatu obce (15 m) – plocha Z1-12,
- ochranné pásmo venkovního elektrického vedení VN 22 kV (10 m) – plochy Z1-7, Z1-8 a Z1-9,
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru – plochy Z1-10 a Z1-12,

Navržený komunikační obchvat obce podél jižního okraje sídla je podmíněn hlukovou studií, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u staveb pro bydlení v lokalitě Z1-12 z plánovaného komunikačního obchvatu obce dle nařízení vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Změna č.1 navrhuje také výstavbu nové místní komunikace pro zpřístupnění plochy Z1-3. Ostatní plochy jsou přístupné ze stávajících komunikací, popř. z komunikací navržených schváleným územním plánem, které jsou vybaveny příslušnou technickou infrastrukturou.

**d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno**

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ani na životní prostředí nebylo v zadání Změny č.1 ÚPO stanoveno.

**e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

V rámci Změny č.1 ÚPO dochází pouze k odnětí zemědělského půdního fondu, a to v následujícím rozsahu:

| Název odnímané plochy | Návrh funkčního využití ploch  | Celková rozloha v ha | Z toho odnětí ZPF v ha | Kultura   | BPEJ    | Třída ochrany | Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha) | Investice do půdy (v ha) |
|-----------------------|--|----------------------|------------------------|---|---------|---------------|--|--------------------------|
| Z1-1                  | Čistě obytné území (individuální rodinné domy + bytové domy),<br>Ochranná a izolační zeleň | 1,44                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |         |               |  |                          |
| Z1-2                  | Vlaková zastávka   | 0,04                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |         |               |  |                          |
| Z1-3                  | Parkoviště   | 0,17                 | 0,17                   | orná půda   | 4.25.04 | III.          | 0,17                                     | -                        |
| Z1-4                  | Autobusová točna   | 0,10                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |         |               |  |                          |
| Z1-5                  | Čistě obytné území (individuální rodinné domy)   | 0,32                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |         |               |  |                          |
| Z1-6                  | Čistě obytné území (individuální rodinné domy)   | 0,33                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |         |               |  |                          |
| Z1-7                  | Čistě obytné území (individuální rodinné domy)   | 0,18                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |         |               |  |                          |

| Název odnímané plochy | Návrh funkčního využití ploch                  | Celková rozloha v ha | Z toho odnětí ZPF v ha | Kultura   | BPEJ | Třída ochrany | Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha) | Investice do půdy (v ha) |
|-----------------------|--|----------------------|------------------------|---|------|---------------|--|--------------------------|
| Z1-8                  | Veřejná parková zeleň                          | 0,11                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |      |               |  |                          |
| Z1-9                  | Plocha pro volný čas, sport a rekreaci         | 0,07                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |      |               |  |                          |
| Z1-10                 | Občanská vybavenost                            | 0,30                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |      |               |  |                          |
| Z1-12                 | Čisté obytné území (individuální rodinné domy) | 2,74                 | -                      | plocha byla odňata ze ZPF v rámci schváleného ÚPO Chýně |      |               |  |                          |
| Celkem                |  | 5,80                 | 0,17                   |   |      |               | 0,17                                     | -                        |

**f) Doplnění obecně závazné vyhlášky č. 3/2004, o vyhlášení závazné části územně plánovací dokumentace – Územního plánu obce Chýně, v důsledku Změny č.1 Územního plánu obce Chýně**

V souladu s upraveným platným zněním zákona č.183/2006 Sb., § 188, odst. 4 se závazná část Územního plánu obce Chýně, uvedená v závěru tohoto odůvodnění, doplňuje takto:

**Článek 4**

V rámci Změny č.1 se doplňuje seznam výkresů grafické části ÚPD o následující:

Grafická část Návrhu Změny č.1 obsahuje tyto výkresy:

- § ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - v měřítku 1 : 5 000
- § HLAVNÍ VÝKRES – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím - v měřítku 1 : 5 000
- § VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB - v měřítku 1 : 5 000

**Článek 5**

V rámci Změny č.1 se doplňují následující veřejně prospěšné stavby:

- zastávka ČD (Z1-2)
- parkoviště (Z1-3)
- autobusová točna (Z1-4)
- plocha pro volný čas sport a rekreaci (Z1-9)

| Označení VPS | Parcelní číslo |
|--------------|----------------|
| Z1-2         | 276, 493/3     |
| Z1-3         | 326/1, 557/3   |
| Z1-4         | 156/118        |
| Z1-9         | 185/237        |



## Článek 7

V rámci Změny č.1 se doplňuje struktura funkčního využití území a vymezení pojmů o tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

1. Urbanizované území:

j) neveřejná zeleň

2. Neurbanizované území:

ochranná a izolační zeleň

## Článek 8

V rámci Změny č.1 se doplňují regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání budoucích urbanizovaných území takto:

### **ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ (INDIVIDUÁLNÍ RODINNÉ DOMY)**

Hlavní využití: - bydlení v rodinných domech,  
- místní komunikace,  
- garáže v rámci vlastního pozemku rodinného domu;

Přípustné využití: - bydlení v řadových domech,  
- podnikatelské aktivity v rámci obytného objektu,  
- odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území,  
- veřejná zeleň a ochranná izolační zeleň,  
- nezbytná technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - stavby pro drobné podnikání za podmínky, že svým umístěním, vzhledem a účinky na okolí nenaruší obytné a životní prostředí,  
- na ploše Z1 bydlení v nízkopodlažních bytových domech do 3 podlaží, včetně podkroví;

Nepřípustné využití: - výrobní provozy a aktivity ohrožující životní prostředí hlukem a exhalacemi a zvýšenými nároky na dopravu,  
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: u rodinných domů dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví, u bytových domů 3 nadzemní podlaží,  
- minimálně 30 % rozlohy lokalit využito pro veřejnou zeleň.

### **ČISTĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ (BYTOVÉ DOMY)**

Hlavní využití: - bydlení v bytových domech,  
- místní komunikace,  
- garáže v rámci vlastního pozemku bytového domu;

Přípustné využití: - bydlení v řadových domech,  
- odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území,  
- veřejná zeleň a ochranná izolační zeleň,  
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: 3 nadzemní podlaží + obytné podkroví,  
- 10 % rozlohy lokality Z1-1 bude využito pro realizaci sadových úprav.

## **OBČANSKÁ VYBAVENOST**

Hlavní využití: - školství, vzdělávání,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - objekty, které by svým výtvarným řešením narušovaly stávající architektonicko-urbanistickou hodnotu obce a jejího okolí,  
- vše ostatní, co nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. 15 m po hřeben střechy,  
- zpřístupnění areálu pro automobilovou i pěší dopravu.

## **PLOCHY PRO VOLNÝ ČAS, SPORT A REKREACI**

Hlavní využití: - hřiště,  
- veřejná zeleň,  
- parkoviště;

Přípustné využití: - dětská hřiště,  
- odpovídající sociální zázemí,  
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například tenisové kurty, skateboarding, „U rampa“ a další);

Nepřípustné využití: - stavby, které by narušovaly nebo omezovaly rekreační funkci těchto ploch,  
- vše ostatní, co nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání: - minimálně 30 % rozlohy plochy Z1-9 bude využito pro veřejnou zeleň.

## **KOMUNIKAČNÍ OBCHVAT OBCE**

Hlavní využití: - doprava osobními a nákladními vozidly,  
- doprava zemědělské techniky;

Přípustné využití: - mostky a propustky,  
- parkoviště,  
- podzemní vedení technické infrastruktury;

Podmíněně přípustné využití: - cyklistická doprava, pokud v místě nejsou cyklostezky,  
- pěší doprava, pokud v místě nejsou chodníky,  
- veřejné osvětlení;  
- realizace komunikačního obchvatu je podmíněna hlukovou studií, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u staveb pro bydlení v lokalitě Z1-12 z komunikačního obchvatu obce dle nařízení vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

## **MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

Hlavní využití: - příjezdy k objektům,  
- parkování;

Přípustné využití: - vozovky,  
- chodníky,  
- veřejné osvětlení,  
- stojany na kola,  
- mobiliář,  
- odvodnění,  
- podzemní vedení technické infrastruktury,  
- bezbariérové přechody pro chodce;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

## **VLAKOVÁ ZASTÁVKA**

Hlavní využití: - železniční zastávka;

Přípustné využití: - lavičky,  
- tabule pro umístění jízdního řádu;

Podmíněně přípustné využití: - nezbytné sociální zázemí (WC),  
- občerstvení;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;

Podmínky prostorového uspořádání: - 10 % rozlohy plochy Z1-2 bude využito pro zeleň a výsadbou listnatých stromů,

## **PARKOVIŠTĚ**

Hlavní využití: - parkování osobních vozidel;

Přípustné využití: - lavičky,  
- veřejná zeleň,  
- veřejné osvětlení,  
- odvodnění;

Podmíněně přípustné využití: - nezbytné sociální zázemí (WC);

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání: - 10 % rozlohy plochy Z1-3 bude využito pro zeleň a výsadbou listnatých stromů,

## **AUTOBUSOVÁ TOČNA**

Hlavní využití: - obratiště autobusů;

Přípustné využití: - lavičky,  
- veřejná zeleň,  
- veřejné osvětlení,  
- odvodnění;

Podmíněně přípustné využití: - nezbytné sociální zázemí (WC)  
- parkování autobusů;

Nepřípustné využití: - jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.

Podmínky prostorového uspořádání: - součástí autobusové točny na ploše Z1-4 bude jednostranný min. 2 m široký zelený pás s výsadbou listnatých stromů domácího původu.

## **NEVEŘEJNÁ ZELEŇ**

Hlavní využití: - zahrady a sady;

Přípustné využití: - drobné stavby pro uskladnění ovocných a zeleninových výpěstků a nářadí,  
- oplocení;

Podmíněně přípustné využití: - vodní nádrž pro závlahy,  
- mobilní WC,  
- chov včel,  
- podsklepení;

Nepřípustné využití: - neprůhledné oplocení,  
- zpevněné komunikace,  
- fotovoltaické články;

Podmínky prostorového uspořádání: - zpevněné plochy max. 20 m<sup>2</sup>,  
- max. výška staveb 2,5 m.

## **Článek 9**

V rámci Změny č.1 se doplňují regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání budoucích neurbanizovaných území takto:

### **OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ ZELEŇ**

Přípustné využití: - stromová a keřová společenstva na protihlukových valech a v jejich bezprostřední blízkosti podél železniční trati,

Podmíněně přípustné využití: - dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - jakékoliv jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití.

**g) Úplné znění obecně závazné vyhlášky č. 3/2004  
o vyhlášení závazné části územně plánovací dokumentace  
- Územního plánu obce Chýně**

Zastupitelstvo obce **CHÝNĚ** schválilo na svém zasedání dne **11.8. 2004** podle ust. § 84 odst. 2 písmena b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a podle ust. § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku obce Chýně.

**ČÁST PRVNÍ - ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

**Článek 1**

**Účel vyhlášky**

1. Vyhláška vymezuje závazné části Územního plánu obce Chýně schváleného dne 11.8. 2004 zastupitelstvem obce Chýně.
2. Vyhláška je závazným podkladem pro schvalování následné územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

**Článek 2**

**Územní rozsah platnosti územního plánu obce**

Tato vyhláška platí pro celé území obce Chýně, zahrnující katastrální území obce Chýně.

**Článek 3**

**Lhůty aktualizace územního plánu obce**

Územní plán platí ode dne svého schválení, s tím, že po 4 letech bude posouzeno, zda se nezměnily podmínky, za kterých byl územní plán obce schválen, a zda nejsou vzneseny nové požadavky na využití území, které neodporují stavebnímu zákonu ani jiným právním předpisům, a měly by být prověřeny. Po provedeném posouzení může být přistoupeno k zadání Změny tohoto územního plánu dle § 30 stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## Článek 4

### Závazné části územního plánu

Textová část:

- a) urbanistická koncepce využití ploch a jejich uspořádání (viz kapitola B.c) průvodní zprávy)
- b) vymezení zastavitelného území (viz kapitola B.d) průvodní zprávy)
- c) zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení (viz kapitola B.g) průvodní zprávy)
- d) vymezení Územního systému ekologické stability (viz kapitola B.i) průvodní zprávy)
- e) limity využití území (viz kapitola B.e) průvodní zprávy)
- f) plochy přípustné pro těžbu nerostů (viz kapitola B.h) průvodní zprávy)
- g) vymezení ploch veřejně prospěšných staveb (viz kapitola B.j.) průvodní zprávy)
- h) vymezení ploch pro provedení asanací (viz kapitola B.j) průvodní zprávy).

Grafická část:

- hlavní výkres - „Komplexní urbanistické řešení s vymezením ploch s rozdílným využitím a regulací“ - v měřítku 1 : 5 000
- výkres „Návrh dopravního řešení“ - v měřítku 1 : 5 000
- výkres „Koncepce řešení technického vybavení“ (výkresy „Zásobování vodou“, „Kanalizace“ a „Elektrická energie, plyn a spoje“ - v měřítku 1 : 5 000
- výkres „Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb“ v měřítku 1 : 5 000
- výkres „Limity využití území včetně Územního systému ekologické stability“ v měřítku 1 : 6 000
- výkres „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“ v měřítku 1 : 5 000

## Článek 5

### Veřejně prospěšné stavby

Plochy pro veřejně prospěšné stavby tvoří v obci Chýně následující objekty a plochy:

- Plocha 1 - dětské hřiště
- Plocha 2 – rozšíření hřbitova
- Plocha 3 – občanská vybavenost
- Plocha 4 – škola
- Plocha 5 – občanská vybavenost
- Plocha 6 – občanská vybavenost
- Plocha 7 - občanská vybavenost
- Plocha 8 – retenční nádrž
- Plocha 9 – rekultivace skládky odpadů

- silniční obchvat obce
- kruhové křižovatky
- místní komunikace
- polní cesty
- parkoviště
- rozšíření komunikace
- cyklistická stezka
- trasy nových inženýrských sítí
- automatická čerpací stanice
- čerpací stanice
- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV
- trafostanice

Tyto stavby jsou uvedeny ve výkresu „Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb“.

## ČÁST DRUHÁ

### **ZÁVAZNÉ REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**

#### **Článek 6**

##### **Základní regulace území**

Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce

Na území obce je možno umisťovat stavby, nebo rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu s regulativy uvedenými v této vyhlášce. Totéž platí o povolování terénních úprav.

Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů.

Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu s regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).

Využití území, řešeného územním plánem, je přípustné až po jeho vybavení veškerou technickou a dopravní infrastrukturou (vodovod, splašková a dešťová kanalizace, rozvody elektrické energie a telefonu, plynovod, bezprašné komunikace a chodníky a veřejné osvětlení).

V případě záměru výstavby mimo zastavitelné území nebo odlišného využití území, než je stanoveno v regulativech, je potřeba tento případ řešit formou Změny územního plánu obce.

## **Článek 7**

### **Struktura funkčního využití území a vymezení pojmů**

1. Urbanizované území obsahuje současně zastavěné plochy a plochy určené územním plánem k budoucí zástavbě - tvoří je:
  - a) čistě obytná území
  - b) historicky a architektonicky cenné objekty
  - c) smíšené území (komerční aktivity s výrazným podílem zeleně)
  - d) areály a objekty občanské vybavenosti
  - e) plochy pro volný čas, sport a rekreaci
  - f) plochy výroby, skladů a služeb
  - g) plochy technického vybavení
  - h) dopravní plochy
  - i) veřejná zeleň.
2. Neurbanizované území tvoří ostatní nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k výstavbě (pole, louky a pastviny, zahrady a sady, lesy, krajinná zeleň, vodní plochy a toky, neplodná půda).

## **Článek 8**

### **Regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání budoucích urbanizovaných území**

Území je členěno na následující plochy podle jejich funkčního využití a prostorového uspořádání:

#### **a) Čistě obytná území**

Území zahrnují plochy **určené** výhradně pro bydlení, nenarušované žádnou výrobní činností s cílem zajistit na těchto plochách trvalý vysoký standard klidného bydlení v převážně individuálních rodinných domech.

Na těchto plochách je **přípustné** umísťovat individuální rodinné domy, které mohou mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví, a dále bytové objekty se třemi podlažími a s podkrovím, a to pouze na plochách, které jsou vymezené v hlavním výkrese. Přípustné je zřizování pouze takových podnikatelských aktivit, které lze realizovat v jednotlivých domech;



Na těchto plochách je **podmíněně přípustné** umístění speciální stavby pro drobné podnikání, a to pouze v případě, že podnikání nelze zajistit v obytném objektu. Přitom tyto stavby se musejí umístit tak, aby svým vzhledem a účinky na okolí nenarušovaly obytné a životní prostředí a podle charakteru podnikatelské činnosti splňovaly též požadavky na dopravní obslužnost a parkování;

Na těchto plochách je **nepřípustné** budovat výrobní provozovny, které by narušovaly životní prostředí hlukem a exhalacemi, dále je zde nepřipustná velkovýrobní a skladovací činnost a dopravní služby.

### **b) Historicky a architektonicky cenné objekty**

Plochy jsou **určené** pro historicky nejcennější objekty města.

Na těchto plochách je **nepřípustný**:

- vznik nových staveb v jejich okolí, nebo provádění úprav, které by jejich hodnotu, event. dominantu narušily,
- změna základního hmotového řešení staveb, které jsou typu přízemních staveb s podkrovím,
- změna tvaru střechy, která musí zůstat sedlová (polovalbová, valbová), symetrická, o sklonu 38-45<sup>o</sup>, s okapovým přesahem cca 40-50 cm a se štítovým přesahem do 30 cm,
- zavádění etnický cizích a módních prvků na štítové ploše domů (půlené štíty, loggie, balkóny apod.),
- změna výšky oken a charakteru dveří, které musejí zůstat výplňové (bez šikmých prosklení apod.),
- změna umístění komínu, který musí být situován u hřebene střechy, s dostatečným odsazením od štítu objektu,
- změna typu omítky, která musí být hladká vápenná, s dřevěnými obklady v ucelených plochách,
- vnější obklady z glazované keramiky, umělé plochy nebo plechu,
- plechová nebo laminátová střešní krytina,
- stavět doplňkové a hospodářské stavby takového charakteru, že by nebyly materiálově jednotné se stavbou hlavní.

### **c) Smíšené území (komerční aktivity s výrazným podílem zeleně)**

Území zahrnují plochy **určené** pro polyfunkční využití s cílem řešit aktuální požadavky investorů, avšak s ohledem na zachování přírodních a obytných hodnot území obce, především prostřednictvím výrazného zastoupení zeleně (40 % rozlohy daného smíšeného území).

Na těchto plochách je **přípustná** výstavba areálů komerční občanské vybavenosti, areálů skladového hospodářství a areálů sportovně zábavních aktivit. Řešení jednotlivých komplexů musí být uzpůsobeno tak, aby byly dostatečně prostoupené a vzájemně oddělené kompaktní vícepatrovou izolační zelení uspořádanou do systému. Tento systém by měl zajistit, aby zeleň byla v daném prostoru určujícím výtvarným prvkem celého území.

Na těchto plochách jsou **podmíněně přípustné** vícepatrové objekty, které převýší průměrnou 12m hladinu zástavby o jedno 3metrové podlaží.

Na těchto plochách jsou **nepřípustné** výrobní provozy, které by hlukem, prašností, zápachem a nadměrnými nároky na dopravu narušily převážně parkově řešené čisté komerční prostředí s náročnou výtvarnou kompozicí.

#### **d) Areály a objekty občanské vybavenosti**

Plochy jsou **určené** pro zařízení občanské vybavenosti a pro specificky komerčně zaměřené služby.

Na těchto plochách je **přípustné** budování školských a zdravotnických zařízení a objektů pro stravování a ubytování obyvatel a dalších staveb určených pro veřejně prospěšné služby.

Na těchto plochách jsou **podmíněně přípustné** komerční služby, avšak v takovém rozsahu, aby negativně neovlivňovaly obytné prostředí.

Na těchto plochách je **nepřípustná** výstavba objektů občanské vybavenosti, které by neměly vstupy řešeny jako bezbariérové pro bezproblémový přístup osobám s omezenou pohyblivostí, a realizace objektů nadměrně převyšujících výškovou hladinu okolní zástavby.

#### **e) Plochy pro volný čas, sport a rekreaci**

Plochy jsou **určené** pro odpočinek, sport a rekreaci s cílem umožnit regeneraci pracovních sil a aktivní trávení volného času.

Na těchto plochách je **přípustné** budování hřišť pro klasické míčové hry a dětských hřišť.

Na těchto plochách je **podmíněně přípustné** zřizování tenisových kurtů a hřišť pro moderní sporty, např. skateboardig, „U rampa“ a další, které vykazují zvýšenou hlučnost.

Na těchto plochách je **nepřípustná** činnost či realizace staveb, které by narušovaly nebo omezovaly rekreační funkci těchto ploch.

#### **f) Plochy výroby, skladů a služeb**

Plochy jsou **určené** pro výrobní zařízení průmyslové výroby a skladového hospodářství.

Na těchto plochách jsou **přípustné** výrobní a skladovací provozy neohrožující životní prostředí.

Na těchto plochách jsou **podmíněně přípustné** větší skladovací a prodejní zařízení za předpokladu vybudování odpovídajících parkovišť a odstavných ploch.

Na těchto plochách je **nepřípustné** budování zařízení pro strojírenský průmysl, papírenský průmysl, hutě a výrobu celulózy.

#### **g) Plochy technického vybavení**

Na těchto plochách je **přípustná** modernizace čistírny odpadních vod, výstavba regulační stanice plynu, vodovodních řadů, kanalizačních sběračů, plynovodních rozvodů, elektrických rozvodů, trafostanic a spojových kabelů.

Na těchto plochách je **podmíněně přípustná** výstavba dočasných stavebních zařízení po dobu realizace plánovaných investic.

Na těchto plochách jsou **nepřípustné** stavby a zařízení, které by výstavbu technické vybavenosti na těchto plochách znemožňovaly nebo omezily.

#### **h) Dopravní plochy**

Na těchto plochách je **přípustná** výstavba komunikačního obchvatu obce, místních komunikací a polních cest a dále autobusových zastávek, parkovišť a pod. Režim využívání těchto ploch je dán příslušnými normami. Pro tyto stavby je nutno rezervovat plochy vymezené územním plánem v plném rozsahu.

Na těchto plochách je **podmíněně přípustná** výstavba cykloturistických tras, které však nesmějí omezovat autobusovou, popř. pěší dopravu.

Na těchto plochách je **nepřípustná** jakákoliv výstavba, která by realizaci těchto staveb znemožňovala nebo omezila.

#### **i) Veřejná zeleň**

Na těchto plochách je **přípustná** parková úprava ploch s květinovou výzdobou, lavičkami a s dětskými hřišti, přičemž květinová výzdoba a výsadba dřevin musí vycházet ze speciální studie.

Na těchto plochách je **podmíněně přípustné** zřizování menších hřišť pro míčové hry a zookoutků.

Na těchto plochách je **nepřípustné** zřizování včelínů (včetně pojízdných), parkování vozidel a zřizování objektů, které neslouží pro ukrytí obyvatel před deštěm a před sluncem.

## Článek 9

### **Regulativy pro neurbanizovaná území**

V těchto územích je **přípustná**:

- pouze zemědělská a lesní výroba realizovaná dle zásad optimálního využití zemědělské a lesní půdy a veškerých vodních toků a vodních ploch, s ohledem na ekologickou stabilitu, biologický potenciál a vodohospodářské funkce území obce. V neurbanizovaném území je nutno chránit krajinný ráz prostředí před činnostmi snižující jeho estetickou a celkovou přírodní hodnotu. Zejména je nutná ochrana ploch zeleně zahrnující lesy a další významné plochy krajinné zeleně přírodního charakteru,
- při využívání území je nutné respektovat stávající, případně navržené prvky Územního systému ekologické stability (ÚSES). Zároveň je nutno chránit i veškeré drobné stavby lidové architektury, které jsou v krajině rozptýleny - křížky, kapličky, pomníky, informační tabule, turistická značení a podobně,

V těchto územích je **podmíněně přípustné**:

- využití pozemků podle stávající kultury (orná půda, louka, pastvina apod.) do doby zpracování dokumentace Komplexních pozemkových úprav,

V těchto územích je **nepřípustná**:

- jakákoliv výstavba vyjma účelových komunikací, technické infrastruktury, pěších a cyklistických stezek a účelových zařízení sloužících lesnímu hospodářství a myslivosti,
- v inundačním území Litovického potoka a v oblasti s trubními závlahami je rovněž nepřípustná jakákoliv nová výstavba,
- na plochách určených pro ÚSES je nepřípustná nejen jakákoliv investiční výstavba, ale i změna kultur, nebo jiná rekultivační, meliorační a zejména devastiční činnost.

## Článek 10

### Regulativy pro stávající obytná území obce

Tyto regulativy je nutné uplatňovat zejména na plochách **určených** pro bydlení a občanskou vybavenost. V tomto současně obytném území je

**přípustné** - realizovat výstavbu dalších obytných objektů, pouze v případě, že budou dodrženy vzájemné odstupy staveb;

**podmíněně přípustné** – využít některé původní hospodářské objekty pro drobné podnikatelské, event. komerční aktivity, které však nebudou zhoršovat kvalitu životního a obytného prostředí, především hlukem, exhalacemi a nevhodnými architektonickými úpravami původních objektů. V případě zřizování drobných podnikatelských aktivit musí být zároveň zajištěno dopravní napojení těchto objektů, včetně parkovacích ploch, na pozemku majitele, aby nebyly parkovanými vozidly zatěžovány komunikace a veřejná prostranství v obci;

**nepřípustné** - zvyšování stávající výškové hladiny zástavby a povolování staveb, které by svým výtvarným řešením narušily stávající architektonicko-urbanistický výraz obytného území obce a těžko by se integrovaly do jeho současného obytného prostředí.

## Článek 11

### Regulativy pro stávající výrobní území obce

Plochy jsou **určené** pro stávající výrobu, sklady a služby, kde je **přípustná** jejich modernizace s cílem zlepšit vzhled a úpravu jednotlivých objektů a manipulačních ploch. Na těchto plochách je nezbytná výsadba nové zeleně.

## ČÁST TŘETÍ

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Článek 12

##### Uložení územního plánu

Územní plán obce Chýně bude uložen :

- a) na Obecním úřadě Chýně
- b) na Městském úřadě Hostivice (stavební úřad)
- c) na Městském úřadě Černošice (odbor životního prostředí)
- d) na Krajském úřadě Středočeského kraje (odbor územního a stavebního řízení)

#### Článek 13

##### Zrušující ustanovení

Zrušují se:

Obecně závazná vyhláška obce Chýně č1/97 k závazné části územního plánu obce Chýně.

Vyhláška o změně etapizace, druhu zástavby a regulativu ÚPN SÚ obce Chýně.

Obecně závazná vyhláška č. 01/99, kterou se mění a doplňuje vyhláška obce č. 1/97.

#### Článek 14

##### Účinnost

Vyhláška nabývá účinnosti dnem 27.8. 2004.

V Chýni dne 12.8. 2004

.....  
starosta obce

.....  
místostarosta

razítko obce

Na úřední desce

vyvěšeno dne: 13.8. 2004

sejmuto dne: 30.8. 2004

razítko a podpis obecního úřadu